7b
87-B
11311

Stadterweiterungen

in

rechtlicher Beziehung.

Von

E. Meyn,

Ober-Landeskulturgerichts-Rath.

Mit vier Zeichnungen.

Berlin.

Carl Heymanns Verlag.

1893.

Verlags-Archiv 2031.

Amtliche Veranlassung führte mich zu einer eingehenden Beschäftigung mit dem von dem Oberbürgermeister Adickes im Herrenhause eingebrachten Gesetzentwurfe, betreffend die Erleichterung von Stadterweiterungen. Das bei dieser Gelegenheit von mir gesammelte Material, namentlich juristischer Art, ist für die Beurtheilung der in dem gedachten Gesetzentwurf behandelten Fragen nicht ohne Werth. Es schien mir daher nicht ganz unnützlich zu sein, eine Zusammenstellung desselben auch weiteren Kreisen zur Kenntniß zu bringen. Außerdem dürfte es vielleicht nicht ganz ohne Interesse sein, auch das juristisch-technische Urtheil eines Auseinandersetzungsbeamten über jenen Gesetzentwurf zu hören. Diese Gründe haben mich zur Herausgabe der nachfolgenden Schrift bewogen, deren wesentlich skizzenartiger Charakter sich durch die Nothwendigkeit erklärt, sie möglichst rasch erscheinen zu lassen.

Im Februar 1893.

Meyn.

Digitized by the Internet Archive
in 2014

https://archive.org/details/stadterweiterung00meyn

Inhalt.

Seite

§. 1. Stadterweiterungen und die rechtlichen Mittel zur Herbeiführung einer zweckmäßigen Bebauung der neuen Stadttheile 1

I. Die zwangsweise Umlegung (Zusammenlegung) städtischer Baugrundstücke.

§. 2. Das Wesen der Umlegung. Nicht „Zusammenlegung" 8
§. 3. Die hamburgische Gesetzgebung 10
§. 4. Die Großherzoglich hessische Gesetzgebung 14
§. 5. Die sonstige Gesetzgebung, betreffend die Regulirung städtischer Baugrundstücke 19
§. 6. Die zwangsweise Umlegung (Zusammenlegung) städtischer Baugrundstücke nach dem Gesetzentwurf des Oberbürgermeisters Adickes 23

II. Die Zonen-Enteignung.

§. 7. Der Begriff der Zonen-Enteignung 43
§. 8. Die französische Gesetzgebung 43
§. 9. Die italienische Gesetzgebung 48
§. 10. Die belgische Gesetzgebung 51
§. 11. Die ungarische und englische Gesetzgebung 55
§. 12. Die Zonen-Enteignung nach dem Gesetzentwurf des Oberbürgermeisters Adickes 58

III. Die Eineignung.

§. 13. Wesen und Zweck der Eineignung. Gesetzgebung. Anwendung . 64
§. 14. Schlußergebniß 67

Anlagen.

I. Gesetzentwurf, betreffend die Erleichterung von Stadterweiterungen, eingebracht vom Oberbürgermeister Adickes im preußischen Herrenhause 71

Seite

II. Grundsätze über Stadterweiterungen, angenommen von der ersten Generalversammlung des Verbandes Deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine 78
III. Thesen, betreffend Stadterweiterungen, angenommen von der zwölften Versammlung des Vereins für öffentliche Gesundheitspflege . . 80
IV. Auszug aus dem hamburgischen Gesetz vom 1. Januar 1893 . . 81
V. Auszug aus dem Großherzoglich hessischen Gesetz vom 23. Juni 1875 und den dazu ergangenen Vollzugs-Bestimmungen . . . 84
VI. Auszug aus der Großherzoglich hessischen Bau-Ordnung vom 30. April 1881 und deren Ausführungs-Verordnung 87
VII. Auszug aus den Baseler Gesetzen vom 29. August 1859 und vom 4. April 1864 88
VIII. Auszug aus der Wiener Bau-Ordnung vom 17. Januar 1883 . 89
IX. Auszug aus dem französischen Gesetz vom 16. September 1807, betreffend die Austrocknung von Sümpfen u. s. w. 90
X. Französisches Gesetz vom 3. Mai 1848, betreffend die Rivoli-Strafe 90
XI. Auszug aus dem französischen Gesetz vom 13. April 1850 über die Beseitigung ungesunder Wohnungen 91
XII. Auszug aus dem französischen Gesetz vom 26. März 1852, betreffend die Straßen von Paris 91
XIII. Auszug aus dem italienischen Enteignungs-Gesetz vom 23. Juni 1865 92
XIV. Belgisches Gesetz vom 1. Juli 1858 und 15. November 1867 über die Zonen-Enteignung 92
XV. Auszug aus den ungarischen Gesetzen vom 10. Juni 1871 und 29. Mai 1881 93
XVI. Auszug aus der Wiesbadener Bau-Polizeiverordnung vom 30. Dezember 1873 95
XVII. Auszug aus der Bauordnung für Bremen vom 15. August 1883 96
XVIII. Umlegungspläne 97

Stadterweiterungen in rechtlicher Beziehung.

§. 1.

Stadterweiterungen und die rechtlichen Mittel zur Herbeiführung einer zweckmäßigen Bebauung in deren Bereich.

Das Gesetz von der Anziehungskraft der Masse gilt auch für die menschliche Welt; es gilt selbst nach der Richtung, daß das Maß der Anziehungskraft nicht in einem gleichen Verhältniß zur wachsenden Masse bleibt, sondern mit derselben steigt. Dies Gesetz beherrscht auch das Wachsthum der deutschen Städte. Es vermehrten[1]) sich im Deutschen Reich in dem Zeitraum von 1871 bis 1885

die Landstädte	(2 000— 5 000	Einw.)	von	1716	auf	1951,
= Kleinstädte	(5 000— 20 000	=)	=	529	=	683,
= Mittelstädte	(20 000—100 000	=)	=	75	=	116,
= Großstädte	(über 100 000	=)	=	8	=	21.

Unter je 100 Einwohnern des Reichs lebten

	1871	1885
in Landstädten	12,4	12,4
= Kleinstädten	11,2	12,9
= Mittelstädten	7,7	8,9
= Großstädten	4,8	9,5

In Deutschland[2]) stieg in dem Zeitraum von 1867 bis 1885 die Bevölkerung

---

[1]) Statistik des Deutschen Reichs 1888 S. 29.

[2]) a. a. O. S. 48.

				also jährlich um
der Landstädte von	4 856 877	auf	5 805 893	. . 0,99 %,
= Kleinstädte =	4 341 313	=	6 054 629	. . 1,83 %,
= Mittelstädte =	2 707 706	=	4 171 874	. . 2,36 %,
= Großstädte =	2 730 233	=	4 446 381	. . 2,66 %.

Diese aufsteigenden Reihen lassen das unverhältnißmäßige Anwachsen der größeren und großen Städte Deutschlands klar ans Licht treten.

Demgemäß sind es vorzugsweise diese Städte, welche die zuströmenden Menschenfluthen in ihrem bisherigen Umringe nicht mehr bergen können und deshalb, die alte Schale sprengend, das anstoßende, bislang dem Gartenbau und der ländlichen Kultur gewidmete Gelände in den Kreis der städtischen Bebauung mit hineinziehen müssen. Wissenschaft und Praxis des Städtebaues sind mit Erfolg bemüht, diese Stadterweiterungen in einer den Anforderungen des Verkehrs, der Sicherheit, der öffentlichen Gesundheit und des guten Geschmackes entsprechenden Weise möglichst zweckmäßig für die künftige Bebauung zu gestalten. Der Ausführung einer zweckmäßigen Bebauung tritt aber mancher Orten ein schweres Hinderniß in den Weg.

Den Straßen der neuen Stadttheile muß nicht selten eine solche Richtung gegeben werden, daß ihre Fluchtlinie mit den Grenzen der anstoßenden Grundstücke in spitzem oder stumpfem Winkel zusammentrifft. Namentlich kann dies leicht bei denjenigen Stadterweiterungen geschehen, welche nach dem sogenannten Dreiecksystem angelegt werden, d. h. nach dem System, bei welchem vorhandene oder künftige Mittel- und Knotenpunkte des Verkehrs, wie z. B. Brücken, Thore, freie Plätze, Bahnhöfe, öffentliche Gebäude u. s. w., durch geradlinige Straßen unmittelbar miteinander verbunden werden. Dieses System schafft ein Straßennetz von vielfach dreieckigen Maschen, deren Richtung, wie ohne Weiteres einleuchtet, häufig auf der einen oder anderen Seite der von ihnen umsponnenen Baublöcke die bisherigen Grundstücksgrenzen in spitzem oder stumpfem Winkel schneiden muß. Auch das Radialsystem, welches das Innere der Stadt mit der Peripherie und deren Ringstraßen durch geradlinige (Radial-) Straßen in unmittelbaren Zusammenhang bringt, kann öfters eine schief-

winkelige Lage der angrenzenden Grundstücke zur Straßenfluchtlinie im Gefolge haben.

Die Bebauung kann in diesen Fällen in doppelter Weise erfolgen: entweder erhalten die zu errichtenden Gebäude einen rechtwinkeligen Grundriß, dann stehen ihre Fronten sägeförmig zur Straße; oder die Front der Gebäude wird in die Straßenfluchtlinie oder parallel derselben gesetzt, dann kommt die Schiefwinkeligkeit im Grundriß der Gebäude und in der Gestaltung der einzelnen Räumlichkeiten zum Vorschein.

Lehre und Praxis des Städtebaues ist darüber einig, daß im Allgemeinen für unsere heutigen Städte die erstere Art der Bebauung durchaus ungeeignet ist, da sie bei der sog. geschlossenen Bauweise, bei der ein Haus sich unmittelbar an das andere anreiht, die Bildung von Schmutzwinkeln und dunklen Rücksprüngen, sowie das Hervortreten roher Giebelmauern mit sich führt, bei der sog. offenen Bauweise aber, bei der jedes Haus von dem anderen durch einen größeren Zwischenraum getrennt wird, jedenfalls immer für die Ausnutzung der Baugrundstücke nachtheilig wirkt.[1])

Bei der zweiten Art der Bebauung, welche heut zu Tage durch die meisten Baupolizei-Verordnungen und Gesetze vorgeschrieben ist,[2]) vermeidet man allerdings die vorgedachten Mängel; dagegen führt hier die Schiefwinkeligkeit der Gebäude zu anderen Mißständen und Unzuträglichkeiten.

Es besteht daher ein dringendes Bedürfniß darnach, solche ungünstig gestaltete Baugrundstücke in zweckmäßige zur Straßenlinie möglichst rechtwinkelig gelegene Bauplätze umzuformen. Dies gilt in gleichem, wenn nicht noch höherem Maße von dem Fall, wenn die Grundstücksgrenzen in einem Baublock gänzlich unregelmäßig verlaufen und daher eine zweckmäßige Bebauung der in diesem Block gelegenen Grundstücke entweder ganz ausgeschlossen erscheint oder doch mit großen Schwierigkeiten verknüpft ist.

---

[1]) Stübben J., Der Städtebau 1890 (Handbuch der Architektur, 9. Halbband) S. 286 f.

[2]) Stübben, a. a. O. Jaeschke, Die Preußischen Baupolizeigesetze 1882 S. 16. Hilse, Baupolizeiordnungfür Berlin 1887 S. 22 Note 7. §. 1 der Baupolizeiordnung für Berlin v. 15. Januar 1887: „Die Straßenfronten der Gebäude müssen in der Baufluchtlinie oder parallel derselben errichtet werden."

Die Annahme, daß in allen diesen Fällen die betheiligten Grundbesitzer sich leicht über eine anderweitige Eintheilung ihrer Grundstücke einigen würden, geht fehl. Die tägliche Erfahrung lehrt, daß trotz der zahlreichen, großen, mit Händen zu greifenden und längst erprobten Vortheile, welche die wirthschaftliche Zusammenlegung der ländlichen Grundstücke bietet, doch selten Einstimmigkeit der Betheiligten über die Herbeiführung einer solchen Maßnahme herrscht, daß ihr vielmehr von Seiten einzelner Betheiligten zum Oefteren erbitterter Widerstand geleistet wird. In gleicher Weise begegnet, wie aus den fachkundigen Kreisen bezeugt wird, eine gütliche Vereinbarung der Eigenthümer städtischer Baugrundstücke über deren zweckmäßige Umlegung oft den größten Schwierigkeiten. Abgesehen von rechtlichen Hindernissen, spielt hierbei nach jenen Zeugnissen eine wesentliche Rolle der Eigennutz mancher Besitzer, namentlich solcher, deren Grundstücke eine derartige Lage und Form haben, daß ohne ihre Theilnahme eine zweckmäßige Umgestaltung aller oder der meisten übrigen in dem betreffenden Baublock gelegenen Grundstücke nicht möglich ist. Der Widerspruch dieser Besitzer zielt manches Mal darauf ab, aus der Zwangslage der übrigen Betheiligten einen besonderen Gewinn zu ziehen und diese zur Erwerbung des betreffenden Grundstücks und zwar um einen hohen, den wahren Werth übersteigenden Preis zu nöthigen.

Der Ruf nach einem gesetzlichen Zwange gegen die Grundbesitzer, welche in den vorgedachten Fällen einer gütlichen Einigung über die Umformung ihrer Grundstücke zu zweckmäßigen Bauplätzen widerstreben, ist schon lange und von den verschiedensten Seiten laut geworden.

In der Wissenschaft und Lehre des Städtebaues sind es vor allen Anderen Professor Baumeister[1]) in Karlsruhe und Stadtbaumeister Stübben[2]) in Köln, welche seit vielen Jahren mit Lebhaftigkeit für die Nothwendigkeit einer gegebenen Falls zwangs-

---

[1]) Baumeister, R., Oberbaurath und Professor an der technischen Hochschule zu Karlsruhe, Stadterweiterungen, Berlin 1876, S. 384. Derselbe, Moderne Stadterweiterungen 1887 (Deutsche Zeit- und Streitfragen, Neue Folge II. 107) S. 22. Derselbe, Städtisches Straßenwesen 1890 (Handbuch der Baukunde Abth. III) S. 58.

[2]) Stübben, Der Städtebau 1890 S. 287 ff.

weise durchzuführenden Umlegung städtischer Baugrundstücke ihre Stimme erhoben haben.

Unmittelbar aus der Praxis, welcher übrigens auch die vorgenannten beiden Männer in hervorragendem Maße angehören, stammt die Kundgebung der ersten Generalversammlung des Verbandes deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine vom Jahre 1874, durch die einstimmig der Erlaß solcher gesetzlichen Bestimmungen verlangt wird, welche die Zusammenlegung städtischer Grundstücke behufs Straßendurchlegungen und Regulirung der Bauplatzformen erleichtern.[1])

In gleichem Sinne hat sich in selbigem Jahre der badische Städtetag geäußert.[2])

Ferner hat im Jahre 1885 die zwölfte Versammlung des deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege, welche Architekten, Ingenieure, die leitenden Beamten bedeutender Städte und andere Männer der Praxis mit einander vereinigte, einmüthig der Forderung Ausdruck gegeben,[3]) daß den betheiligten Grundbesitzern gesetzlich das Recht verliehen werde, behufs der Ermöglichung einer zweckmäßigen Bebauung die Umlegung (Zusammenlegung) städtischer Grundstücke im Zwangsverfahren herbeizuführen.

Ebenso ist im preußischen Abgeordnetenhause in der Sitzung vom 19. März 1892 einem solchen Gesetze von verschiedenen Seiten das Wort geredet.[4])

Außerhalb Preußens hat man den Weg der Gesetzgebung in der angegebenen Richtung auch bereits beschritten.

In Hamburg ist unter dem 1. Januar 1893 ein Gesetz[5]) erlassen, welches bei der Bebauung der Vororte auf dem rechten Elbufer unter gewissen Voraussetzungen eine zwangsweise Umlegung der in einem Baublock gelegenen Grundstücke gestattet, und im Groß-

---

[1]) Wortlaut der Grundsätze in Anlage II (Deutsche Bauzeitung 1874 S. 339 u. 346; Stübben, a. a. O. S. 553).

[2]) Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentl. Gesundheitspflege 1886 S. 21.

[3]) Wortlaut der Thesen in Anlage III (Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege Bd. XVIII 1886 S. 21 u. 29; Stübben, a. a. O. S. 554.

[4]) Stenogr. Berichte 1892 Bd. II S. 1055 ff.

[5]) Auszug abgedruckt in Anlage IV.

herzogthum Hessen besteht seit dem 23. Juni 1875 ein Gesetz,[1]) betreffend die Stadterweiterung von Mainz, welches zwar nicht unmittelbar eine zwangsweise Umlegung zuläßt, wohl aber das Mittel der Enteignung an die Hand giebt, um ein gleiches Ergebniß herbeizuführen.

Für Preußen will diesen Gegenstand jetzt ein Gesetzentwurf[2]) regeln, den der Oberbürgermeister Adickes bei Beginn der gegenwärtigen Sitzung des preußischen Landtages im Herrenhause eingebracht hat. Der Entwurf hat die Beseitigung des Widerstandes gegen die Bildung zweckmäßiger Bauplatzformen in neuen Stadttheilen zum Ziele und bedient sich hierzu, abgesehen von gewissen baupolizeilichen Bestimmungen, zweier Mittel, der zwangsweisen „Zusammenlegung" und der sogen. „Zonen-Enteignung". Letztere ist der preußischen Gesetzgebung bisher ganz unbekannt; auch die „Zusammenlegung" ist ihr in Bezug auf städtische Baugrundstücke bis jetzt fremd. Beide Maßnahmen greifen tief in das Privatrecht ein, und das Unternehmen, sie in die preußische Gesetzgebung einzuführen, muß daher sowohl aus diesem Grunde, als auch wegen der bedeutsamen öffentlichen Zwecke, welche es verfolgt, das Interesse weiter Kreise wecken.

Die nachfolgende Darstellung wird sich mit diesen beiden Maßnahmen näher beschäftigen, und zwar in der Weise, daß zunächst ein Umriß von der einschlägigen deutschen und ausländischen Gesetzgebung entworfen, hieran anknüpfend aber der Gesetzentwurf des Oberbürgermeisters Adickes, soweit er diese beiden Maßnahmen betrifft, einer kritischen Beleuchtung unterzogen wird.

In einem weiteren Abschnitt soll dann noch in einigen Zügen die jenen verwandte Maßregel der sogen. Eineignung behandelt werden.

Die rechtlichen Mittel zur Herbeiführung einer zweckmäßigen städtischen Bebauung sind nämlich mit der zwangsweisen Um- und Zusammenlegung und der einen oder anderen Art der Enteignung nicht erschöpft. Es geschieht nicht selten, daß bei der Anlage neuer Straßen an ihren Seiten Grundstücksreste liegen bleiben, welche

[1]) Auszug abgedruckt in Anlage V.

[2]) Abgedruckt in Anlage I.

wegen ihrer Kleinheit und Gestalt für sich allein nicht bebauungsfähig sind. Bleiben sie für sich bestehen, so können sie eines Theils das Straßenbild verunzieren, anderen Theils die etwa erforderliche Umgestaltung der benachbarten Grundstücke zu geeigneten Bauplätzen hindern. Eine gütliche Einigung der Betheiligten über die Verschmelzung dieser Grundstücksrechte mit den angrenzenden Liegenschaften ist vielfach nicht möglich. Es ist daher aus Fachkreisen die sog. Eineignung (Inpropriation) dieser Grundstückstheile, d. h. die zwangsweise Uebereignung derselben an einen der Nachbarn wiederholt empfohlen, auch hat eine entsprechende Bestimmung in der einen und anderen Gesetzgebung bereits Aufnahme gefunden.

In den Kreis der nachfolgenden Erörterungen mußte diese Maßregel umsomehr mit hineingezogen werden, als sie auch nach dem Gesetzentwurf des Oberbürgermeisters Adickes unter gewissen Voraussetzungen zur Anwendung gelangen soll.

I. Die zwangsweise Umlegung städtischer Baugrundstücke.

§. 2.

Das Wesen der Umlegung. Nicht „Zusammenlegung".

Der Oberbürgermeister Adickes hat zur Bezeichnung der ersten von ihm in Vorschlag gebrachten Maßregel den Ausdruck „Zusammenlegung" gewählt. Er ist darin dem Vorgange Anderer gefolgt; sowohl in der Litteratur, wie selbst in der Gesetzgebung hat man sich dieses Ausdruckes schon früher bedient. Trotzdem ist diese Bezeichnung eine höchst ungeeignete, weil sie etwas Nebensächliches, nicht aber den wesentlichen Grundzug der beabsichtigten Maßregel hervorkehrt. Sie muß daher vielfach falsche Vorstellungen über den Zweck der Maßregel erwecken und kann in Verbindung mit gewissen Bestimmungen des Gesetzentwurfes und mit mißdeutlichen Aeußerungen der Begründung desselben ohne Zweifel bei der Handhabung des Gesetzes zu Mißgriffen führen.

„Zusammenlegung" bedeutet dem Wortsinne nach die Vereinigung von Getrenntem. In Uebereinstimmung hiermit hat dieser Ausdruck in der Agrargesetzgebung, und zwar besonders in der preußischen, eine bestimmte Ausprägung dahin erfahren, daß damit die Vereinigung der bisher zerstreut gelegenen Ländereien des bei der wirthschaftlichen Umgestaltung einer Feldmark betheiligten Grundbesitzers zu thunlichst wenigen aber großen landwirthschaftlich zweckmäßig geformten Grundstücken und Grundstückskomplexen bezeichnet wird. Von einer Nachbildung dieser landwirthschaftlichen Zusammenlegung für den städtischen Besitz kann keine Rede sein, weil der städtische und ländliche Besitz unter verschiedenen wirthschaftlichen Gesetzen stehen. Für den letzteren ist die möglichste Konzentration das wirthschaftlich Vortheilhafteste.

Roscher[1]) bezeichnet dasjenige Verfahren als das Ideal der Zusammenlegung, welches zum Ergebniß hat, daß jeder Landwirth seine sämmtlichen Grundstücke als ein Ganzes rund um seinen Hof vereinigt. Für den städtischen Besitz gilt ein solcher Grundsatz nicht. Dieser ist vielmehr im Gegensatz hierzu seinem Wesen nach, wie Stübben[2]) sich ausdrückt, „zur Zertheilung in einzelne Bauplätze", mit anderen Worten zur Vereinzelung bestimmt. Demgemäß haben denn auch diejenigen, welche bisher für die Nothwendigkeit einer „Zusammenlegung" städtischer Grundstücke eingetreten sind, sowie die Gesetze, welche eine solche Maßregel eingeführt haben, ohne Zweifel im Allgemeinen eine wirkliche „Zusammenlegung" des städtischen Besitze nach jenem landwirthschaftlichen Muster nicht im Sinne gehabt. Das Gegentheil erscheint auch schon aus dem Grunde ausgeschlossen, weil man bisher sowohl in der Litteratur wie in der Gesetzgebung in der Hauptsache nur die „Zusammenlegung" der Grundstücke eines einzelnen Baublocks als Ziel vor Augen hatte und es sicherlich nicht als allgemeine[3]) Regel gelten kann, daß die einzelnen an einem Baublock mit Grundbesitz betheiligten Eigenthümer in demselben mehrere getrennte Grundstücke liegen haben.

Für den städtischen Besitz besteht das Wesen und der wahre Zweck der in Frage stehenden Maßnahme in der Umformung der in einem Baublock gelegenen, in ihrer jetzigen Lage und Gestalt zur Bebauung ungeeigneten Grundstücke zu zweckmäßigen Bauplätzen. Eine solche Maßregel kann man zutreffend nicht als „Zusammenlegung", sondern nur als „Um-legung" bezeichnen.

Richtig ist es, daß bei diesem Verfahren wirkliche Zusammenlegungen keineswegs als völlig ausgeschlossen erscheinen. Solche sind vielmehr in zwiefacher Richtung denkbar. Bei der namentlich im Westen vorkommenden starken Zersplitterung des Besitzes kann es wohl geschehen, daß die für die einzelnen Parzellen eines Besitzers auszuweisenden einzelnen neuen Grundstücke wegen ihrer Kleinheit zur Bebauung unfähig sein würden. In solchem Falle muß eine wirkliche Zusammenlegung der Grundstücke desselben

[1]) Nationalökonomik des Ackerbaues 1875 §. 77.
[2]) Der Städtebau 1890 S. 291.
[3]) Oertlich kann es wohl eine solche Regel geben.

Besitzers zu bebauungsfähigen Plätzen stattfinden. Es kann ferner zur besseren Regulirung der Baugrundstücke nothwendig werden, daß kleine Theile des einen Besitzstandes mit einem anderen Besitzstand vereinigt werden, daß also eine Zusammenlegung verschiedenen Besitzes erfolgt. Diese Zusammenlegungen sind aber in der Regel nicht die Hauptsache, sondern Nebensache, sind im Allgemeinen nicht Ziel und Zweck des Verfahrens, sondern gelegentliches dann allerdings nothwendiges Beiwerk.

Der eigentliche Grund, weshalb die fragliche Maßnahme so vielfach als „Zusammenlegung" bezeichnet wird, liegt offenbar darin, daß das Verfahren gewisse Aehnlichkeiten mit dem landwirthschaftlichen Zusammenlegungsverfahren zeigt und zeigen muß, namentlich darin, daß die gesammten betheiligten Grundstücke zu einer Masse vereinigt werden, aus der dann die neuen Grundstücke an die einzelnen Interessenten zur Vertheilung gelangen. Diese Aehnlichkeit des Verfahrens kann aber nicht dahin führen, die Maßregel selbst mit einem ihrem Wesen nicht entsprechenden Namen zu kennzeichnen.

Man halte den vorstehenden Ausführungen nicht entgegen, daß es sich hier nur um eine Form, um ein Aeußeres, um einen Namen handle, daß es daher wenig oder nichts verschlage, ob man den Ausdruck „Zusammenlegung" oder „Umlegung" wähle. Schon bei der wissenschaftlichen Behandlung eines Gegenstandes ist es unerläßlich, die Begriffe scharf und genau zu bezeichnen. Für den Gesetzgeber aber ist es schlechterdings unstatthaft, bewußt Bezeichnungen anzuwenden, welche sich mit dem, was darunter begriffen werden soll, nicht genau decken. Das Wort des Gesetzgebers ist dazu da, seine Gedanken und Absichten zu offenbaren, und er hat daher auf die Wahl des Wortes das größte Gewicht zu legen.

§. 3.

Die Hamburgische Gesetzgebung, betreffend die Umlegung städtischer Baugrundstücke.

Gesetz vom 1. Januar 1893 (Hamburgisches Gesetzblatt 1893 Nr. 1), betreffend den Bebauungsplan für die Vororte auf dem rechten Elbufer, §. 9. Materialien: Mittheilung des Senats an die Bürgerschaft vom 23. April 1890 (Nr. 55), enthaltend den Gesetzentwurf nebst Begründung,

und vom 29. Juni 1892 (Nr. 127). Mittheilung der Bürgerschaft an den Senat vom 28. Oktober 1891 und 12. Dezember 1892. Berichte des Bürgerschafts-Ausschusses vom September und Oktober 1891 (Nr. 60 und 63) und November 1892 (Nr. 56).

Das Hamburgische Gesetz vom 1. Januar 1893[1]) (§. 9) ist nicht nur auf deutschem Boden, sondern überhaupt das erste, welches Bestimmungen über die zwangsweise Umlegung städtischer Baugrundstücke enthält. Es beansprucht daher schon an sich ein besonderes Interesse. Gegenwärtig gewinnt es aber noch dadurch an Bedeutung, daß es zum Theil dem Gesetzentwurf des Oberbürgermeisters Adickes als Vorbild gedient hat.

Der Erlaß der betreffenden Bestimmungen wird in der Begründung des Entwurfes[2]) damit gerechtfertigt, daß bei Straßen- und Kanalanlagen, welche die Grundstücke einer größeren Anzahl von Eigenthümern berühren, sich wiederholt das dringende Bedürfniß nach solchen gesetzlichen Vorschriften geltend gemacht habe, welche die Zusammenlegung und anderweitige Auftheilung der benachbarten Landflächen in der Weise ermöglichen, daß die von den betheiligten Grundbesitzern zu bringenden Opfer und in gleicher Weise auch die aus den Anlagen sich ergebenden Vortheile den Betheiligten in richtigem Verhältniß zur Last fallen oder zu Gute kommen; auch erscheine es in anderen Fällen im Interesse einer verständigen Bebauung bisher unbebauter Landflächen sehr wünschenswerth, durch eine veränderte Eintheilung der einzelnen Grundstücke zweckmäßig geformte Bauplätze zu gewinnen. Dieser Begründung hat die Bürgerschaft uneingeschränkt beigepflichtet;[3]) auch ist sie in dem Maße von der Nothwendigkeit und Zweckmäßigkeit der vorgeschlagenen Maßregeln durchdrungen gewesen, daß sie an der betreffenden Senatsvorlage keinerlei Aenderungen vorgenommen hat.[4])

Die grundlegenden Bestimmungen des Hamburgischen Gesetzes sind folgende:

---

[1]) Abgedruckt in Anlage IV.

[2]) Mittheilung des Senats vom 23. April 1890 (Nr. 55) S. 193.

[3]) Zweiter Bericht des Bürgerschafts-Ausschusses (Nr. 60) S. 27.

[4]) Das ist um so bemerkenswerther, als die Bürgerschaft die übrigen andere Gegenstände behandelnden Theile des Entwurfes zum Gesetz vom 1. Januar 1893 an einer Reihe von Stellen wesentlich umgestaltet hat.

1. Das Zusammenlegungsverfahren tritt ein:

a) entweder von Amtswegen, d. h. zufolge eines Beschlusses von Senat und Bürgerschaft, in welchem Fall die Bau-Deputation die Initiative zu ergreifen hat;

b) oder auf Antrag der nach der Grundfläche bemessenen Mehrheit der betheiligten Grundeigenthümer.

2. Das Verfahren nennt sich zwar „Zusammenlegung", ist aber in Wirklichkeit nichts anderes, als eine „Umlegung" in dem im §. 2 gekennzeichneten Sinne. Es beschränkt sich auf einzelne Baublöcke. Die Worte im §. 9, daß das Verfahren dann einzuleiten sei, wenn es erforderlich erscheine, die in Betracht kommenden einzelnen Grundstücke in ihrer Begrenzung unter einander und in ihrer Lage zu den Straßen zu verändern, lassen die lediglich auf eine Umlegung in einem einzelnen Baublock gerichtete Absicht klar zu Tage treten. Jeder Zweifel wird übrigens durch die Begründung des Gesetzentwurfes beseitigt, in welchem es ausdrücklich heißt,[1]) daß wenn das Zusammenlegungsverfahren einträte, zunächst „der Baublock" zu einer Gesammtmasse vereinigt werde.

3. Das Verfahren vollzieht sich in der Weise, daß der betreffende Baublock zu einer Gesammtmasse vereinigt wird, welcher die eingehenden Wege hinzugeschlagen, und von welcher die neuen Wege abgezogen werden, und aus welcher die Neuvertheilung dergestalt erfolgt, daß jeder Grundeigenthümer nach Verhältniß seines Besitzstandes zur Bebauung geeignete Grundflächen im Werthe seines früheren Besitzthums wieder erhält. Die betreffende, allerdings etwas abstrakt-mathematisch gefaßte Bestimmung des Gesetzes lautet dahin, daß jeder betheiligte Grundeigenthümer in demselben Verhältniß an dem Gesammtwerthe der neu eingetheilten Grundstücke theilnehmen soll, in welchem er früher bei dem Gesammtwerthe der unregulirten Grundstücke betheiligt war; sie scheint also unbedingt Jedem vollständige Ausgleichung in Land für seinen eingeworfenen Besitz zu gewährleisten. Dem gegenüber aber muß darauf hingewiesen werden, daß die Motive[2]) ausdrücklich die Möglichkeit von „verbleibenden Differenzen", welche in Geld auszugleichen, in Aussicht nehmen, mit

[1]) Mittheilung des Senats vom 23. April 1890 S. 194.

[2]) a. a. O. S. 194.

anderen Worten die Möglichkeit, daß ein betheiligter Grundbesitzer für seinen in das Verfahren gezogenen Grundbesitz nicht vollständig in Land, sondern theilweise auch in Geld entschädigt werden könne. Diese Ausgleichung in Geld muß dann, selbstverständlich durch Vermittelung der Gesammtheit der betheiligten Grundbesitzer als der allein dem Einzelnen gegenüber direkt verpflichteten und berechtigten Partei, so erfolgen, daß die Summe der Zuzahlungen die der Entschädigungsbeträge deckt.

4. Falls gegen den gehörig bekannt gemachten Umlegungsplan weder von Seiten der betheiligten Grundeigenthümer noch der Hypothekengläubiger oder sonstiger Realberechtigten Widersprüche und Schadensforderungen angemeldet werden, gilt derselbe als genehmigt. Andernfalls wird über den Plan und die Widersprüche gegen ihn durch Senat und Bürgerschaft beschlossen, derselbe also im Verwaltungswege endgültig festgestellt. Dagegen wird die Entscheidung über die beanspruchten Entschädigungen an die Schätzungskommission [1]) verwiesen.

5. Bemerkenswerth ist, daß nach dem Wortlaut des Gesetzes die Hypothekengläubiger und sonstigen Realberechtigten nicht nur zur Erhebung von Schadensforderungen, sondern auch von Widersprüchen gegen den Plan, d. h. also gegen die Art der Umlegung zugelassen sind. Ob das wirklich der Absicht des Gesetzgebers entspricht, oder ob nur ein in Folge seiner zusammenfassenden Kürze ungenauer Ausdruck vorliegt, läßt sich schwer erkennen. Thatsächlich wird allerdings dieser Punkt von geringer Bedeutung sein, da Senat und Bürgerschaft die einzige Instanz bilden, die über den Plan entscheidet, und Nichts sie daher hindert, wenn sie der Ansicht sein sollten, daß Widersprüche der Hypothekengläubiger und sonstiger Realberechtigter gegen den Plan an sich unstatthaft sind, dieser Auffassung praktisch Geltung zu verleihen. Prinzipiell ist aber jene Frage nicht ohne Wichtigkeit. Den Grundsätzen des preußischen Rechts, wie sie namentlich in der Agrargesetzgebung zum Ausdruck gelangt sind, würde eine solche Stellung der Hypothekengläubiger und Realberechtigten, welche leicht zu einem scharfen Eingriff in die Verfügungsrechte des Eigenthümers führen kann, durchaus widersprechen.

[1]) Die Schätzungskommission ist ein außerordentliches, aber ständiges Gericht für alle Enteignungssachen.

6. Zum Schluß mag noch darauf als auf eine recht praktische Maßregel hingewiesen werden, daß nicht nur die Beträge, welche der einzelne Grundbesitzer zur Ausgleichung für das über sein Sollhaben empfangene Land zu zahlen hat, sondern auch die aus anderem Grunde zu entrichtenden Entschädigungssummen, sowie die Kosten des Verfahrens auf dem Wege der Rentenzahlung berichtigt werden können. Falls die Bebauung erst nach längeren Jahren erfolgt, kann diese Maßnahme für die betreffenden Eigenthümer von Werth sein.

§. 4.

Die Großherzoglich Hessische Gesetzgebung.

I. Gesetz vom 23. Juni 1875, betreffend die Ausführung des Bauplans für die Erweiterung der Provinzialhauptstadt Mainz, Artikel 16 bis 18. Materialien: Verhandlungen der 1. Kammer der Landstände des Großh. Hessen 1873—1875. Darmstadt 1875, Bd. I (Protok.) Nr. 30, Bd. II (Beilagen) Nr. 132, 133, 134 (Motive), 144a. II. Kammer Bd. I. 89. Sitzung. Bd. II Nr. 529—531, 535. — Pfaff, Fr. Die allgem. Bauordnung für das Großh. Hessen v. 30. April 1881. Mainz 1883. (I. S. 188 Abdruck des Gesetzes v. 23. Juni 1875, II. S. 120 ff. Abdruck der dazu ergangenen Vollzugs- und ortsstatutarischen Vorschriften.)

I. Wie schon oben erwähnt, ist im Großherzogthum Hessen unter dem 23. Juni 1875 ein Gesetz, betreffend die Stadterweiterung von Mainz, erlassen, welches unter Anderem auch die Regulirung der Bauplatzformen zum Gegenstand hat. Dasselbe ist aus der Initiative der Stadtverwaltung von Mainz hervorgegangen und bezieht sich nur auf das durch die Veränderung der Festungswerke in den Bereich der städtischen Bebauung mit hineingezogene Gebiet des sog. Gartenfeldes. Die Artikel 16 bis 18[1]) dieses Gesetzes bezwecken, die zur Bebauung ungeeigneten Grundstücke, insbesondere solche, welche den baupolizeilichen Minimalmaßen für die Fronten, die Tiefe und die Grundfläche der Bauplätze nicht entsprechen, in zweckmäßig gebildete Bauplätze umzuformen. Sie suchen dieses Ziel aber bei mangelnder Einigung der Betheiligten nicht auf dem Wege einer durch Behörden auszuführenden zwangsweisen Umlegung, sondern durch zwei andere Mittel zu erreichen,

[1]) Abgedruckt in Anlage V, 1.

nämlich erstens durch Versagung der baupolizeilichen Bauerlaubniß, dort „Baubescheid" genannt, und zweitens durch Enteignung der einer gütlichen Verständigung widerstrebenden Eigenthümer.

1. Der Baubescheid kann versagt werden (Art. 16), wenn die Ausführung des geplanten Baues eine zweckmäßige Eintheilung der Bauplätze in demselben Baublock verhindern würde, daher insbesondere dann, wenn in Folge jenes Baues unmittelbar daranstoßende Bauplätze die vorgeschriebene Minimalausdehnung[1]) nicht würden erhalten können.

Zur Ausführung dieser gesetzlichen Bestimmung sind unter dem 12. April 1887[2]) Vollzugs- und ortsstatutarische Vorschriften ergangen, aus welchen die folgenden bemerkenswerthen Punkte hervorzuheben sind:

a) Baubescheide für Plätze von mehr als 7,50 m (Minimalmaß), aber weniger als 13,50 m Tiefe werden nur ertheilt, wenn auf dem Wege der Zusammenlegung eine günstigere Gestaltung des Grundstücks nicht zu ermöglichen gewesen ist.

b) Baubescheide für Bauplätze, deren seitliche Grenzen nicht ganz oder geradezu senkrecht zur Straßenfluchtlinie liegen, werden versagt, ausgenommen, wenn die Bebauung in einem solchen Abstand von der Grenze erfolgt, daß die spätere Verbesserung der Grenzlinien auf Haustiefe möglich ist. In allen anderen Fällen muß zur Erwirkung des Baubescheides die Geradelegung der Grenzen auf dem Wege der Zusammenlegung herbeigeführt werden.

c) Die Grundbesitzer sollen die Theilung von Baugelände und den Verkauf einzelner abgetrennter Baustellen nur nach vorgängiger baupolizeilicher Genehmigung des Theilungsplanes vornehmen.

d) Wird ein nach den vorstehenden Bestimmungen zu verweigernder Baubescheid verlangt, so werden die Besitzer

---

[1]) Im Allgemeinen finden sich Minimalmaße für die Fronten, Tiefen und Grundflächen der Bauplätze in den deutschen Baupolizei-Gesetzen und Verordnungen selten. In Mainz und anderen Städten des Großh. Hessen bestehen Vorschriften hierüber. Pfaff a. a. O. II. S. 38, 48 (Darmstadt), S. 96, 101 (Gießen), S. 141, 152 (Worms) u. s. w.

[2]) Abgedruckt in Anlage V, 2.

sämmtlicher Grundstücke in dem betreffenden Baublock von dem Bürgermeister zu einer Besprechung über die Eintheilung ihrer Grundstücke in geeignete Bauplätze geladen. Erfolgt eine allseitige Verständigung hierüber, so darf die Bebauung nur nach deren Maßgabe erfolgen.

2. Als zweites Mittel zur Herbeiführung zweckmäßiger Bauplätze verwendet das Gesetz die Enteignung der eine gütliche Einigung hindernden Eigenthümer in folgender Weise:

a) Der hierauf gerichtete Antrag muß bei der Stadt von den Besitzern von mindestens drei Viertheilen der Grundfläche des betreffenden Baublocks gestellt werden.

b) Die Enteignung erfolgt nur durch Vermittlung der Stadt, d. h. also, das Enteignungsrecht ist nicht direkt den betheiligten Grundeigenthümern, sondern nur der Stadt verliehen.

c) Die Antragsteller müssen sich vorgängig bereit erklären, ihre Grundstücke nebst dem zu erwerbenden Besitz gemäß einem von der Bürgermeisterei zu genehmigenden, den ganzen Baublock umfassenden Plan einzutheilen und sich solidarisch zur Zahlung der Enteignungssummen und der Kosten verpflichten.

d) Die Stadt liefert ihnen alsdann den enteigneten Grundbesitz gegen Erstattung des Kaufpreises und aller Kosten aus.

3. Die wichtige Frage nach der Wirksamkeit der beiden Mittel beantwortet sich auf Grund einer Auskunft,[1]) welche die Bürgermeisterei von Mainz mir zu ertheilen die Güte hatte, folgendermaßen:

In der von dem Gesetz vom 23. Juni 1875 betroffenen Neustadt von Mainz sind seit Erlaß desselben weit über 100 größere und kleinere Gebiete durch Zusammenlegung in eine für Bauplätze geeignete Form gebracht worden. Die Initiative hierzu ging fast durchweg von der städtischen Verwaltung aus, welche die Pläne aufstellte und die betheiligten Eigenthümer durch Rücksprache zur Zustimmung zu bewegen wußte. Nur in einem einzigen Fall wurde

[1]) Vom 30. Januar 1893.

der Antrag von den Grundbesitzern gestellt. Bei den erfolgten Zusammenlegungen hat übrigens häufig nicht gleich der erste Versuch zum Ziele geführt, sondern die Unterhandlungen mußten manches Mal mehrfach wiederholt werden. Auch ist eine erhebliche Anzahl von geplanten Zusammenlegungen bisher an dem Widerstande Einzelner gescheitert.

Von der in den Artikeln 16—18 verliehenen Enteignungsbefugniß ist bisher noch in keinem einzigen Falle Gebrauch gemacht. Die dabei interessirten Grundbesitzer scheuen die Höhe der von den Sachverständigen vorzunehmenden Schätzungen. Auch hat die Besorgniß vor einer etwa drohenden Enteignung bisher noch nie einen der Widerstrebenden gefügig gemacht; diese werden wahrscheinlich die Enteignung wegen der zu erwartenden hohen Entschädigung eher wünschen.

Der einzige wirklich wirksame Druck liegt in der Verweigerung des Baubescheides. Der den Widerstrebenden hieraus erwachsende Vorwurf, daß sie sämmtliche Nachbarn schädigen, veranlaßt sie eher zur Nachgiebigkeit als die Androhung von Zwangsmaßregeln. Uebrigens ist nicht zu verkennen, daß auch das Beispiel und die Erfahrung, daß Andere bei den vollzogenen Zusammenlegungen nur Vortheile erlangt haben, erheblich zur Erzielung einer gütlichen Uebereinkunft mitgewirkt haben wird.

Das Mittel der Enteignung hat hiernach, jedenfalls in der ihm für Mainz gegebenen Gestalt, die erwarteten Dienste versagt.

4. Schließlich ist noch darauf besonders aufmerksam zu machen, daß auch das Mainzer Gesetz sich nur auf einzelne Baublöcke bezieht, und sogar auf Theile derselben (Art. 18) Anwendung finden kann.

II. Allgemeine Bauordnung für das Großherzogthum Hessen vom 30. April 1881 Artikel 13, 26, 59 und 69. Ausführungs-Verordnung vom 1. Februar 1882 §. 93. Pfaff, Fr., Die allgemeine Bauordnung u. s. w. Mainz 1883. I. S. 65, 119, 180, II. S. 154.

II. Das Großherzogthum Hessen besitzt in der allgemeinen Bauordnung vom 30. April 1881 ein zweites und zwar allgemeines Gesetz, welches Vorschriften über die zwangsweise Bildung zweckmäßig geformter Baugrundstücke enthält. In Zusammenhang mit

Artikel 13[1]) und 59,[1]) welche die Festsetzung von Minimalmaßen für die Grundfläche, sowie die Fronten und Tiefe der Gebäude durch Ortsstatut zulassen, bestimmt nämlich der Artikel 69[1]) dieses Gesetzes, daß, wenn die Eintheilung der Grundstücke eines Baublocks oder eines Theiles desselben in Bauplätze, welche den Minimalmaßen entsprechen, auf gütlichem Wege nicht zu erreichen ist, auf Antrag eines Betheiligten die betreffenden Grundstücke von der Gemeinde enteignet und nach vorheriger Eintheilung in zweckmäßige Bauplätze wieder versteigert werden können. Der Artikel 93[2]) der Ausführungsverordnung vom 1. Februar 1882 legt dann den Gemeinden direkt die Verpflichtung auf, die enteigneten Grundstücke wieder öffentlich an den Meistbietenden zu verkaufen, und überläßt nur die Bestimmung dem Beschluß des Gemeindevorstandes, ob die Befugniß, bei der öffentlichen Versteigerung mitzubieten, auf die enteigneten Grundeigenthümer beschränkt werden soll oder nicht.

Der Unterschied dieser Bestimmungen von denjenigen des Mainzer Gesetzes springt in die Augen. Unter den „betreffenden Grundstücken" sind, wie aus dem Gesetz selbst, namentlich aber aus der Ausführungsverordnung und außerdem auch aus den Motiven[3]) erhellt, nicht nur die Grundstücke der widersprechenden, sondern auch der einer anderweitigen Eintheilung zustimmenden Eigenthümer zu verstehen, insoweit nämlich, als deren Heranziehung nothwendig ist, um eine zweckmäßige Gestaltung der in dem fraglichen Baublock (oder dem fraglichen Theile eines solchen) gelegenen Baugrundstücke zu ermöglichen. Daher darf aber andererseits auch, wie die Motive ausdrücklich betonen,[4]) die Enteignung nicht auf eine größere Fläche ausgedehnt werden, als dieser Zweck es fordert. Die Hervorhebung dieses Grundsatzes erscheint mit Rücksicht auf die Lage der Gemeinde nach diesem Gesetz nicht als überflüssig. Während nämlich die Gemeinde im Fall des Mainzer Gesetzes sowohl eine gesicherte wie interesselose Stellung einnimmt, da sie Alles, was sie verauslagt, von den betheiligten Grundbesitzern auf Heller und Pfennig wieder erhält, aber auch nicht

[1]) Abgedruckt in Anlage VI, 1.
[2]) Abgedruckt in Anlage VI, 2.
[3]) Pfaff a. a. O. I. S. 120.
[4]) a. a. O.

mehr, ist sie nach der hier fraglichen Bestimmung der Möglichkeit des Verlustes sowohl wie des Gewinnes ausgesetzt. Wahrscheinlich ist es allerdings nicht, daß der Versteigerungserlös unter dem Betrag der für die enteigneten Grundstücke gezahlten Entschädigungssummen bleibt, aber bei hohen Schätzungen der Sachverständigen immerhin denkbar. Andererseits kann die Gemeinde bei der Wiederveräußerung einen erheblichen Gewinn erzielen, was die Neigung wohl hervorrufen könnte, mit der Enteignung weiter zu greifen, als unbedingt nothwendig ist.

Darüber, ob und mit welchem Ergebniß von dem Artikel 69 bisher schon Gebrauch gemacht ist, ist mir weiter nichts bekannt, als daß in Worms,[1]) wie die dortige Bürgermeisterei die Gefälligkeit hatte mir mitzutheilen, auf Grund der Artikel 26 und 69 die Regulirung eines größeren Gebiets mit ausgezeichnetem Erfolg und zur lebhaften Zufriedenheit der Betheiligten ausgeführt worden ist, obgleich ursprünglich ein Theil der Grundbesitzer der Verlegung ihrer Grundstücke recht abgeneigt war. Auch steht dort die weitere Anwendung jener Bestimmungen in weit größerem Maßstabe in naher Aussicht, da bei der starken Gemengelage des dortigen Grundbesitzes ohne das Verfahren der Zusammenlegung die Erweiterung der Stadt in zweckmäßiger Weise gar nicht oder nur unter unerschwinglichen Opfern seitens der Gemeinde möglich sein würde.

§. 5.

Sonstige Gesetzgebung betreffend die Regulirung städtischer Baugrundstücke.

I. In der Literatur, namentlich in den Schriften und Veröffentlichungen von Baumeister[2]) und Stübben[3]), wird mit mehr oder minderer Bestimmtheit angegeben, daß für den Wiederaufbau von Szegedin ein ähnliches Gesetz wie das Mainzer, betreffend die

[1]) In Worms besteht nicht, wie man nach der Angabe bei Baumeister Städtisches Straßenwesen 1890 S. 58 anzunehmen geneigt sein möchte, ein besonderes Gesetz über Regulirung von Baugrundstücken oder von schiefen Grenzen derselben. Das Ortsstatut vom 24. November 1888 wiederholt im § 49 nur den Artikel 69 der allgemeinen Bauordnung (Pfaff a. a. O. II. S. 154).

[2]) Z. B. Städtisches Straßenwesen 1890 S. 58.

[3]) Der Städtebau 1890 S. 292, Deutsche Bauzeitung 1887 S. 15.

zwangsweise Um- und Zusammenlegung von Baugrundstücken, erlassen sei. Diese Angabe ist eine irrthümliche. Bekanntermaßen ist Szegedin, welches am rechten Ufer der Theiß in deren Ueberschwemmungsgebiet gelegen ist, in der Nacht zum 12. März 1879 nach dem Durchbruch der schützenden Dämme von der hereinstürmenden Hochfluth der Theiß nahezu vollständig überschwemmt worden.[1]) Der Wiederaufbau erforderte einen vollständig neuen Bebauungsplan und insbesondere auch eine Neueintheilung der Baugründe. Diese ist auch erfolgt, aber nicht auf Grund eines Gesetzes, sondern durch die Machtvollkommenheit des besonderen, für den Wiederaufbau von Szegedin entsandten königlichen Kommissars, welchem in dem betreffs seiner Stellung erlassenen Spezialgesetz vom 2. Mai 1879[2]) unter Anderem auch „die Festsetzung des Planes über den Neubau der Stadt, sowie der dabei zu beobachtenden Bauvorschriften" zugewiesen war. Für die hiernach lediglich durch die Verwaltung geregelte Neueintheilung der Hausgründe waren folgende Gesichtspunkte maßgebend,[3]) welche hier deshalb Erwähnung finden, weil sie von allgemeinem Interesse sind: 1. Sollte jeder Hausgrund in der früheren Gegend belassen werden; 2. mußte jeder frühere Hausbesitzer wieder einen Grund erhalten, selbst dann, wenn sein einstiger für eine neu angelegte Straße gänzlich enteignet war; 3. war einem jeden Grund eine möglichst regelmäßige Gestalt und eine nicht unter ein gewisses Minimum fallende Größe zu geben; 4. endlich sollten alle rechtmäßigen und billigen Ansprüche Befriedigung finden, so diejenigen auf einen Eckgrund, auf eine gewisse minimale Höhenlage oder in einer verkehrsreichen Hauptstraße, wenn der frühere Grund des Eigenthümers diese Eigenschaften besessen hatte. Waren in einer Häusergruppe mehrere, das minimale Maß nicht erreichende Gründe enthalten, so konnte der Abgang nur durch Beschneidung der übernormalen Grundstücke erhalten werden. Waren z. B. in einem Häuserblock für die Ergänzung der kleinen Baugründe 1000 qm erforderlich und betrug die Gesammtfläche der übrigen größeren

[1]) v. Rozsahegyi, Hygienische Grundsätze bei der Rekonstruktion von Städten mit besonderer Rücksicht auf Szegedin. Berlin 1884 S. 5.

[2]) Landesgesetze von Ungarn 1879 S. 157.

[3]) Rozsahegyi a. a. O. S. 22.

Gründe 10 000 qm, so wurde jedes große Grundstück nur nach einem 10prozentigen Abzug wieder vertheilt, welcher letztere den kleinen Grundstücken zu Gute kam. Für das zur Ergänzung auf das Normalminimum erhaltene Stück mußte der Empfänger selbstverständlich Entschädigung an den dasselbe abgebenden Eigner zahlen.

Dieses Verfahren war nur so durchführbar, daß der königliche Kommissar aus den ihm durch das Spezialgesetz beigegebenen zwölf Beiräthen Kommissionen bildete, welche mit den Grundeigenthümern in jedem einzelnen Falle über die zu leistende oder zu empfangende Entschädigung Verhandlungen führten. In den meisten Fällen gelang es, die Angelegenheit durch gütlichen Vergleich zu schlichten, so daß nur 8 Prozent der Parteien sich an das Gericht wandten.

Die Anordnungen über diese Regelung der Baugründe fußten[1]) auf dem besonderen für den Wiederaufbau von Szegedin erlassenen Enteignungsgesetz vom 2. Mai 1879,[2]) dessen §. 1 aber weiter nichts besagt, als daß „aus Anlaß des Neubaues und der Regulirung von Szegedin daselbst zur Durchführung des durch die kompetente Behörde festzusetzenden Regulirungsplanes — die Expropriation vorzunehmen sei" und welches im Uebrigen keinerlei Bestimmung oder Hinweisung bezüglich der Regulirung und Neueintheilung der Baugründe enthält. Nach Rozsahegyi (a. a. O.) führten übrigens jene Anordnungen nur deshalb zu dem erreichten günstigen Ergebniß, weil der gesunde Sinn der Bevölkerung diese Anordnungen würdigte und sich ihnen unterwarf.

Vorbildliche gesetzliche Bestimmungen über die Umlegung von Baugrundstücken, wie Stübben meint, sind, wie wiederholt wird, für Szegedin nicht ergangen. Dagegen haben die dort beobachteten, oben angeführten Grundsätze für die Neueintheilung der Baugründe zweifellos Anspruch auf Beachtung des Gesetzgebers.

II. Vorschriften über eine wenn auch nur theilweise Regelung städtischer Baugrundstücke finden sich in der Gesetzgebung des Kantons Basel-Stadt. Im §. 13[3]) des dortigen Gesetzes über Hochbauten

[1]) Rozsahegyi a. a. O.

[2]) Landesgesetze von Ungarn 1879 S. 148 ff.

[3]) Abgedruckt in Anlage VII, 2

vom 4. April 1864 ist bestimmt, daß bei Errichtung von Neubauten auf Grundstücken mit schief laufenden Grenzen diese in der Weise gerade gelegt werden sollen, daß die Neubauten, soweit möglich, eine rechtwinkelige Lage zur Bau- und Straßenfluchtlinie erhalten. Ist zu dem Zweck eine Landabtretung erforderlich und vermögen die Betheiligten sich hierüber nicht zu einigen, so kann der Regierungsrath — d. i. die oberste Ausführungsbehörde des Kantons — seine Vermittelung eintreten lassen, hierbei die nach Lage des Falles erforderlichen Maßnahmen treffen und nöthigenfalls die Enteignung der abzutretenden Fläche im Interesse und für Rechnung der Betheiligten anordnen.

Im Allgemeinen ist bei Handhabung dieser Bestimmungen daran festgehalten, insofern dies ohne zu große Schwierigkeiten sich durchführen ließ, eine winkelrecht zur Baulinie gezogene Grenze auf die Tiefe eines dortigen gewöhnlichen Hauses, d. i. auf etwa 12 m, herzustellen. Wo die Verhältnisse dies jedoch nicht gestatteten, begnügte man sich auch mit nur 6 m, also ungefähr einer Zimmertiefe.

In den meisten Fällen konnten die beiden Nachbaren zu einem gütlichen Uebereinkommen über den nothwendigen Landumtausch bewogen werden, und nur in fünf Fällen hat bis jetzt die Behörde zum Zwange greifen müssen.[1])

Da das Maß von 12 m sich in vielen Fällen als ungenügend erwies, so ist in dem Entwurf zu einem neuen Hochbauten-Gesetz[2]) die Bestimmung aufgenommen, daß künftig die Geradelegung der Grenze bis zur Tiefe von 15 m erfolgen soll.

III. Endlich enthält die neueste Bauordnung für Wien vom 17. Januar 1883 eine Vorschrift,[3]) welche die Regulirung von Bauplatzformen zum Gegenstande hat. Nach §. 3 derselben bedarf nämlich ähnlich, wie nach §. 7 der Vollzugs- und ortsstatutarischen Vorschriften zum Mainzer Gesetz, die Zerlegung eines Baugrundes in mehrere Baustellen der vorgängigen baupolizeilichen Genehmigung, und bei der Prüfung des Eintheilungsentwurfes soll (§. 5) die Bau-

[1]) Diese Angaben verdanke ich einer gefälligen Auskunft des dortigen Baudepartements.

[2]) Abgedruckt in Anlage VII, 3.

[3]) Abgedruckt in Anlage VIII.

behörde darauf sehen, daß die einzelnen Bauplätze eine solche Gestalt und Größe erhalten, um darauf zweckmäßige, den Anforderungen an Licht und Luft entsprechende Gebäude aufführen zu können.

§. 6.

Die zwangsweise Umlegung (Zusammenlegung) städtischer Baugrundstücke nach dem Gesetzentwurf des Oberbürgermeisters Adickes.

I. Vorstehend haben wir eine Reihe von Mitteln kennen gelernt, welche in der Gesetzgebung bisher angewandt sind, um die Umgestaltung unzweckmäßig geformter städtischer Baugrundstücke in geeignete Bauplätze ins Werk zu setzen. Dahin gehören in aufsteigender Linie zuerst das Erforderniß der baupolizeilichen Genehmigung zur Eintheilung eines Baugrundes in mehrere Bauplätze (Mainz und Wien); sodann die Versagung der baupolizeilichen Bauerlaubniß, wenn die Ansprüche an eine geeignete Form und Größe des betreffenden Baugrundstückes nicht erfüllt werden oder die Bebauung desselben in seiner bisherigen Lage die zweckmäßige Eintheilung der übrigen in demselben Baublock gelegenen Bauplätze hindern würde (Mainz); ferner verschiedene Arten der Enteignung (Mainz und Hessische Bauordnung); endlich die zwangsweise Umlegung der in einem Baublock gelegenen Baugrundstücke (Hamburg). Der Oberbürgermeister Adickes hat diesen Mitteln in der Zonen-Enteignung noch ein weiteres hinzugefügt, welches weiter unten eine besondere Würdigung finden wird. Hier handelt es sich zunächst um die zwangsweise Umlegung (Zusammenlegung).

Daß dieses Mittel gegenüber den anderen (von der Zonen-Enteignung wird hier, wie gesagt, abgesehen) einzig und allein gründliche Hülfe für die Beseitigung der gerügten Zustände verspricht, leuchtet gewiß ohne Weiteres ein. Es fragt sich nur, ob das Bedürfniß nach einer solchen Zwangsmaßregel ein so umfassendes und weitgreifendes ist, daß es den Erlaß eines entsprechenden allgemeinen Gesetzes rechtfertigt. Richtig ist es, daß an konkreten Fällen, in denen durch die Widerspenstigkeit eines oder einiger weniger Grundbesitzer die zweckmäßige Eintheilung und Bebauung eines ganzen Baublocks gehindert ist, bisher nur zwei in den diesen Gegenstand betreffenden Schriften und Verhandlungen

angeführt sind. Es sind das zwei Fälle in Köln, deren Stübben[1]) gedenkt und die auch in der Sitzung des Abgeordnetenhauses vom 19. März 1892[2]) wieder als Beispiel gedient haben. Es wird aber nicht daran zu zweifeln sein, daß derartige Fälle thatsächlich sich weit öfter ereignen. Es ist z. B. oben auf Grund authentischer Mittheilung berichtet, daß in Mainz eine ganze Anzahl von Umlegungen bisher an dem Widerstand Einzelner gescheitert ist, was, wenn dies Beispiel auch kein preußisches Gebiet betrifft, doch jedenfalls einen Beleg für das Vorkommen solcher Fälle abgiebt. Eine Nachforschung bei den Leitern größerer Städte würde hoher Wahrscheinlichkeit nach ähnliches Material genug ergeben. Eine derartige Feststellung einzelner konkreter Fälle erscheint aber durchaus nicht als erforderlich. Die Thatsache, daß seit langen Jahren die bei dieser Frage betheiligten Männer der Praxis, Architekten, Ingenieure, Vorsteher und sonstige Beamte größerer und großer Städte und Andere mehr, auf Grund ihrer Erfahrungen einmüthig in Versammlungen und Schriften das Bedürfniß nach einem gesetzlichen Zwangsverfahren zur Herbeiführung zweckmäßiger Bauplatzformen als bestehend anerkannt haben, — siehe die Zeugnisse hierüber im §. 1, welche leicht vermehrt werden könnten,[3]) — dürfte genügenden vollen Beweis für das wirkliche Vorhandensein des Bedürfnisses liefern.

Eine andere Frage ist die, ob auch bei Anerkennung des Letzteren sich doch ein solcher Eingriff in die Privatrechte rechtfertigt, wie er unzweifelhaft in einer zwangsweisen Umlegung der betreffenden Grundstücke enthalten ist. Auch hierauf kann nur bejahend geantwortet werden. Der Grundsatz: salus publicum suprema lex muß in diesen Fällen unbedingt Geltung beanspruchen. Es kann und darf nicht in die Willkür eines Einzelnen gestellt sein, durch sein Nein eine allgemein als nützlich und nothwendig erkannte Maßnahme hintanzuhalten. Ein Zwang muß daher erforderlichen Falls geübt werden. Das Maß desselben geht aber keineswegs über das in anderen gleichartigen Fällen eingehaltene hinaus. Der

[1]) Der Städtebau 1890, S. 287.

[2]) Stenogr. Berichte 1892 II. S. 1055.

[3]) So wird z. B. in der Deutschen Bauzeitung (Jahrgang 1881 S. 26) dringend ein Zusammenlegungsgesetz für Straßburg gefordert.

Betheiligte behält seinen Grundbesitz; derselbe wird ihm nicht, wie bei der Enteignung, genommen. Er bleibt, von gewissen Ausnahmen abgesehen, im Allgemeinen mit seinem Grundstück ungefähr in der früheren Lage desselben liegen, es tritt nur eine Aenderung der Gestalt und hin und wieder eine gewisse geringe örtliche Verschiebung des Grundstückes ein. Man halte die landwirthschaftliche Zusammenlegung dagegen; wie viel tiefer und einschneidender ist der Eingriff in die vorhandenen Verhältnisse dort! Der sämmtliche Besitz der Betheiligten wird mit einander verschmolzen; es kann geschehen, daß er kein einziges Stück in der früheren Lage wieder erhält; der Umfang des Besitzes kann sich in Folge der Ausgleichung in den Bonitätsklassen ändern, er kann größer und geringer gegen früher werden u. s. w. Trotz alledem hat der Gesetzgeber keinen Anstand genommen, die Maßregel der landwirthschaftlichen Zwangszusammenlegung einzuführen, weil ihre Heilsamkeit sowohl für den Einzelnen wie für die Gesammtheit jedem Zweifel enthoben und sie zur Erreichung der erstrebten Ziele unbedingt nothwendig ist. Beides gilt auch von der in Frage stehenden Umlegung städtischer Grundstücke, deren Zulässigkeit nach allem diesem ernstlichen Bedenken nicht begegnen kann.

Was die Nothwendigkeit und Zweckmäßigkeit nicht des Zwanges, sondern der Maßregel an sich, nämlich der Um- und Zusammenlegung anlangt, so ist dieser Punkt schon im §. 1 berührt, und ich würde davon absehen, ihn noch einmal in die Erörterung zu ziehen, wenn nicht die Begründung des Gesetzentwurfes nach dieser Richtung hin zu Bedenken Anlaß böte. Dieselbe rechtfertigt jene Maßregel nämlich dadurch, daß sie deren Ziele gar weit hinausrückt. Die Umlegung soll das in der unzweckmäßigen Gestaltung der Baugrundstücke gelegene Hinderniß der Bebauung beseitigen; die Beseitigung dieses Hindernisses soll die Zahl der zur baulichen Verwerthung bereiten, am Markt befindlichen Grundstücke vermehren; dies vermehrte Angebot soll die hohen Bodenpreise herunterdrücken oder jedenfalls einer weiteren Steigerung derselben entgegenwirken; dieser Umstand soll dann zu einer weiträumigeren Bebauung führen, die im sozialen Interesse erwünscht ist u. s. w. u. s. w. Gegen die Stichhaltigkeit dieser Beweisführung läßt sich ohne Zweifel eine Reihe von Gründen geltend machen. Der Annahme z. B., daß

die Umlegung eine allgemeinere Verbilligung der Bodenpreise zur Folge haben oder jedenfalls eine Erhöhung derselben hindern würde, kann man die Frage entgegenhalten: Sollte es nicht wahrscheinlich sein, daß, wie jede gute Waare einen besseren Preis bedingt, als eine schlechte, so auch zweckmäßig regulirte Bauplätze höhere Preise erzielen werden, denn krumme und schiefe? Daß in dem Fall eine Vertheuerung der lokalen Bodenpreise eintreten wird, wenn die baulustigen übrigen Eigenthümer eines Baublocks den eine Umlegung ablehnenden Genossen zu dem von ihm geforderten, unvernünftig hohen und den wahren Werth des Grundstücks bei Weitem übersteigenden Preise auskaufen, mag man der Begründung des Gesetzentwurfes zugeben. Aber sollte der Fall oft vorkommen? Die Erfahrungen scheinen dagegen zu sprechen.

Ferner, sollte das Auftreten einzelner, bisher von der Bebauung ausgeschlossener Baublöcke auf dem Markt der Baugrundstücke in der That im Allgemeinen einen nennenswerthen Druck auf die Höhe der Bodenpreise ausüben? Man möchte vermuthen, daß dies meistens doch nur dann geschehen wird, wenn die der Bebauung erschlossene Fläche eine umfangreichere ist.

Eine andere Betrachtungsweise, welche bisher auch vornehmlich zur Geltung gebracht ist, scheint viel näher zu liegen. Es besteht ein hohes öffentliches Interesse, insbesondere aus dem Gesichtspunkt der Sicherheit, und der öffentlichen Gesundheitspflege, daran, daß wie die Wohnhäuser überhaupt, so namentlich die in den Städten zum Aufenthalt einer größeren Anzahl von Menschen bestimmten, so zweckmäßig wie möglich errichtet und eingerichtet werden. Diesem Interesse dient die Maßregel der Umlegung durch Schaffung zweckmäßiger Bauplätze, und daher trägt und stützt dieses öffentliche Interesse schon ganz allein für sich ein Gesetz, welches einen Zwang zur Umlegung einführt. Hat ein solches Gesetz gelegentlich außerdem die Wirkung, daß sonst der Bebauung entzogene Flächen derselben erschlossen werden, so ist dies eine an sich erwünschte Thatsache, die die Neigung zum Erlaß eines solchen Gesetzes gewiß nur fördern kann. Aber die an diese Thatsache weiter zu knüpfenden Hoffnungen und Erwartungen sind so unsicherer Art, daß sie schwer sich als gesetzgeberisches Motiv dürften verwerthen lassen.

II. Wenn ich im Nachfolgenden dazu schreite, den Gesetzentwurf des Oberbürgermeisters Adickes zunächst, soweit er die Umlegung betrifft, einer kritischen Betrachtung zu unterwerfen, so bemerke ich im Voraus, daß sich diese Kritik auf die Grundzüge des Gesetzentwurfes beschränkt. Von einem Eingehen auf die Einzelheiten, sofern dieselben nicht von besonderer materieller Bedeutung sind, habe ich an diesem Orte abgesehen, so beispielsweise von der Erörterung, ob die Bestimmung im §. 12: die anderweitige Vertheilung der Grundsteuer solle stets vor Vollzug der Neuvertheilung erfolgen, nöthig, zweckmäßig und technisch immer durchführbar ist, — von einer Erwägung der Frage, ob die Umlegung schon gleich im Gesetz oder erst durch Verordnung auf Städte unter 10 000 Einwohner oder dem Baufluchtgesetz vom 2. Juli 1875 entsprechend auch auf ländliche Ortschaften auszudehnen sei.[1]) u. s. w. Im Besonderen gilt dies von der Fassung und Einrichtung des Gesetzentwurfes. Endlich habe ich aus dem Kreise der Betrachtung auch das Verfahren ganz ausgeschlossen, obgleich solche unorganische Vorschriften, wie die, daß der Bezirksausschuß überhaupt bezw. in allen Fällen den Theilungsplan endgültig festsetzen soll, zur Kritik herausfordern. Alle diese Punkte sind für das Wesen der einzuführenden Maßregel ohne Bedeutung.

Uebersichtshalber knüpfe ich die folgenden Ausführungen an die einzelnen Artikel an.

(Zu §. 1 des Gesetzentwurfes.)

Der Gesetzentwurf bestimmt im §. 1, daß „die zwangsweise Zusammenlegung von Grundstücken verschiedener Eigenthümer behufs Erschließung von Baugelände in einem überwiegend unbebauten Theile des Gemeindegebietes mit zertheiltem Grundbesitz stattfinden kann".

1. Die Worte „behufs Erschließung von Baugelände" sind nach den Darlegungen unter I nicht zutreffend gewählt. Man wird einen ähnlichen Ausdruck, wie etwa „behufs Herstellung

[1]) Die Nothwendigkeit einer solchen Ausdehnung wird sich nicht leugnen lassen. Man denke an die Vororte großer Städte, wie z. B. von Berlin, oder an die plötzlich durch Industrie, Bergwerke u. s. w. aufblühenden Ortschaften, wie z. B. in Westfalen.

zweckmäßiger Bauplatzformen", entweder jenen Worten mit einem „oder" anfügen, oder denselben richtiger ganz an ihre Stelle setzen müssen; denn die Herstellung zweckmäßiger Bauplatzformen ist stets der unmittelbare Zweck der Umlegung, die „Erschließung von Baugelände" erst deren mittelbare Wirkung, von der außerdem in allen den Fällen nicht die Rede sein kann, in welchen schon eine Bebauung des betreffenden Geländes durchaus möglich und zulässig, aber nur nicht so zweckmäßig auszuführen war, wie nach der Umlegung. Alle diese Fälle würde die jetzige Fassung mit Unrecht von der Wohlthat des Gesetzes ausschließen.

2. Die Worte „mit zertheiltem Grundbesitz" besagen entweder etwas Unrichtiges oder sind überflüssig. Der Sinn des Ausdrucks „zertheilter Grundbesitz" ist kein allgemein und bestimmt ausgeprägter. Er kann Verschiedenes bedeuten. Zunächst den sogenannten „zersplitterten Besitz". Unter diesem wird regelmäßig das durch Erbrecht und Sitte begründete, namentlich in den westlichen Theilen Deutschlands herrschende Besitzverhältniß verstanden, wonach die Flur einer Gemeinde unter zahlreiche Besitzer in zahllosen kleinen und kleinsten Parzellen vertheilt ist. Der Ausdruck kann ferner die sogenannte „Gemengelage" bezeichnen, also den aus der alten Agrarverfassung stammenden Zustand, bei welchem die Aecker der Landbesitzer in langen, schmalen Streifen nebeneinander liegen und die einzelnen, häufig nicht zahlreichen Besitzstände in viele solche in der Flur zerstreute Streifen zerfallen. Wollte der Ausdruck „zertheilter Besitz" die zwangsweise Umlegung auf diese beiden Fälle oder gar einen derselben beschränken, so würde solches entschieden unrichtig sein. Das Bedürfniß nach jener Maßregel waltet auch bei anderen Besitzformen ob, wie denn z. B. das Hamburgische Gebiet weder zersplitterten Besitz noch Gemengelage kennt. Der Ausdruck kann auch weiter nichts bedeuten, als den Gegensatz zum Besitz einer Person, also den Besitz Mehrerer. So gebraucht ihn z. B. Stübben[1]) in diesem Fall. Dann ist jene Bestimmung überflüssig, da die Umlegung einer im Besitz einer Person befindlichen Fläche selbstverständlich ausgeschlossen ist; übrigens heißt es

[1]) Der Städtebau 1890 S. 276. „Der Besitzer einer solchen Fläche oder bei zertheiltem Besitz die Gemeinschaft der Besitzer."

ja im §. 1 ausdrücklich „die zwangsweise Zusammenlegung von Grundstücken verschiedener Eigenthümer".

Die betreffenden Worte müssen hiernach aus dem Gesetz entfernt werden.

(Zu §. 2 des Gesetzentwurfes.)

1. Gegenüber dem Hamburgischen und Hessischen Gesetz sowie gegenüber den bisher laut gewordenen Forderungen der Praxis und Wissenschaft beschränkt der Gesetzentwurf die Umlegung nicht auf einen einzelnen Baublock, sondern unterwirft ihr nach §. 2 den „gesammten Bereich eines Bebauungsplanes oder einen durch natürliche Begrenzung, bestehende oder projektirte Straßen oder die thatsächliche Entwicklung der Anbauverhältnisse abgesonderten Theil des Planbereichs."

Gegen diese Ausdehnung der Umlegung bestehen erhebliche Bedenken, unter anderen folgende:

In der Praxis und Theorie des Städtebaues ist der Grundsatz wohl nahezu einstimmig anerkannt, daß bei der Entwerfung von Bebauungsplänen im Allgemeinen zunächst nur die großen Grundzüge festzustellen sind, die Entwicklung im Einzelnen, aber namentlich die des untergeordneten Straßennetzes dem künftig hervortretenden Bedürfnisse zu überlassen ist.[1]) Der Bereich eines derartig noch ganz allgemein gehaltenen Bebauungsplanes läßt sich selbstverständlich mit Rücksicht auf die noch mangelnde, für die Gestaltung der Bauplätze aber maßgebende Detaillirung des Straßennetzes einer Umlegung gar nicht unterziehen. Ist der Bebauungsplan aber schon im Voraus im Einzelnen ausgearbeitet, so kann es geschehen und soll auch wiederholt geschehen sein, daß einzelne der projektirten Straßen in Folge der späteren Entwicklung der Verhältnisse entweder ganz eingezogen oder wesentlich in ihrer Lage verändert werden müssen. Die auf diese Straßen zugeschnittene Umlegung kann sich dann leicht als ganz unbrauchbar oder überflüssig erweisen. Ferner erscheint es doch recht bedenklich, die Eigen-

[1]) Stübben, Der Städtebau S. 45. Baumeister, Städtisches Straßenwesen S. 54 u. sonst. Siehe auch die von dem Verbande deutscher Architekten und Ingenieure und dem Verein für öffentliche Gesundheitspflege angenommenen Grundsätze, Anlage II und III.

thümer eines Baublocks, welche sämmtlich darin einverstanden sind, daß eine Regulirung ihrer Grundstücke noch nicht erforderlich ist, durch fremde bei diesem Baublock gar nicht interessirte Grundbesitzer zur Umlegung zu zwingen, was bei einer Erstreckung der Umlegung auf weitere Flächen leicht geschehen kann und wird. Uebrigens fällt zweifellos der Begründung des Gesetzentwurfes die Beweislast für die Nothwendigkeit und Zweckmäßigkeit einer solchen Ausdehnung der Umlegung zu; sie hat diesen Beweis aber nicht geführt. Als einzigen Grund dafür macht sie nämlich geltend, das Widerstreben eines Interessenten gegen die Umlegung könne daher rühren, daß er in diesem Baublock ein beherrschendes Grundstück, in einem anderen ein höchst ungünstig belegenes Grundstück besitze und daß er daher mit gutem Grunde den einen Baublock nicht ohne den anderen regulirt haben wolle. Die Gerechtigkeit und Billigkeit eines solchen Anspruches dürfte schwer zu erweisen sein.

In Uebereinstimmung mit der bisher als herrschend zu Tage getretenen Anschauung wird es richtiger sein, die gesetzliche Bestimmung dahin zu fassen, daß die Umlegung in der Regel sich auf einzelne Baublöcke zu beschränken hat, daß dieselbe aber, wenn die besonderen Umstände solches als nothwendig oder wünschenswerth erscheinen lassen, auch mehrere Baublöcke umfassen kann, insbesondere

a) wenn die Entwickelung der Anbauverhältnisse eine gleichzeitige und gemeinsame Regulirung mehrerer Baublöcke erheischt, z. B. benachbarter, auf beiden Seiten einer Straße, rings um einen öffentlichen Platz gelegener u. s. w.;

b) wenn der Besitz in der betreffenden Stadtgegend so zersplittert ist, daß ohne ein Uebergreifen der Zusammenlegung auf mehrere Baublöcke sich brauchbare Bauplätze nicht schaffen lassen.

2. Daß bebaute oder in besonderer Weise benutzte Grundstücke von der Umlegung ausgenommen werden sollen, ist nur zu billigen. Zweckmäßig würde es sein, zur Vermeidung späterer Streitigkeiten die Bestimmung dahin zu fassen, daß es heißt statt „können von der Umlegung ausgenommen werden", ähnlich wie im §. 3 des Zusammenlegungsgesetzes vom 17. April 1872 für die alten Provinzen (G.S. S. 329), §. 22 des Zusammenlegungsgesetzes vom 17. August 1876 für Schleswig-Holstein (G.S. S. 377) und anderen

Agrargesetzen, „können nur mit Einwilligung aller Betheiligten in die Umlegung gezogen werden". Unter den Betheiligten sind hier nicht nur diejenigen zu verstehen, welche bei der Hergabe, sondern auch die, welche bei der Empfangnahme dieser Grundstücke ein Interesse haben, denn es liegt auf der Hand, daß diese häufig hoch bewertheten Grundstücke den Empfängern nicht aufgedrungen werden dürfen. Uebrigens würde es nützlich sein noch hinzuzufügen, daß die Eigenthümer solcher Grundstücke sich Grenzbegradigungen stets gefallen lassen müssen.

(Zu §. 3 des Gesetzentwurfes.)

1. Die Umlegung muß hiernach erfolgen, wenn die Eigenthümer von mindestens der Hälfte der umzulegenden Fläche sie beantragen. Ob der Gesetzentwurf in der That schon den Eigenthümern der Hälfte das Recht, die Umlegung zu verlangen, hat verleihen wollen, ist aus dem Gesetzentwurf und der Begründung nicht mit Sicherheit erkennbar. Jedenfalls würde es ein ganz neues Prinzip in die preußische Gesetzgebung einführen, wenn hier schon beim Gleichgewicht der Stimmen dem Verfahren stattgegeben werden müßte. Bisher war es in derselben, namentlich in der Agrargesetzgebung (z. B. §. 4 Gesetz vom 13. Mai 1867 für Hessen, §. 1 Gesetz vom 2. April 1872 für die alten Provinzen, §. 1 Gesetz vom 17. August 1876 für Schleswig-Holstein, §. 1 des Gesetzes vom 24. Mai 1885 für die Rheinprovinz u. s. w.) Grundsatz, daß nur der Mehrheit das Antragsrecht verliehen wurde. Hiervon bei diesem Gesetze abzuweichen, liegt keinerlei Grund vor. Deshalb wird es heißen müssen statt „mindestens der Hälfte" „von mehr als der Hälfte".

Dem Prinzip, daß die Mehrheit lediglich nach der Fläche ohne Rücksicht auf den Werth zu bemessen, wird mit Rücksicht auf die Eigenart der in Betracht kommenden Verhältnisse zuzustimmen sein.

2. Der Grundsatz im Absatz 2 des §. 3, daß bei den im Miteigenthum stehenden Grundstücken nicht der Beschluß der Mehrheit der Miteigenthümer maßgebend, also das im Miteigenthum stehende Grundstück nicht als Ganzes in Betracht kommen soll, sondern daß für jeden Miteigenthümer ein seinem Eigenthumsantheil entsprechender Bruchtheil der Fläche des gemeinschaftlichen Grund-

stücks in Ansatz zu bringen ist, d. h. also, daß jeder Miteigenthümer für sich stimmt, ist für das Gebiet des gemeinen und preußischen Rechtes neu. Eine derartige selbstständige losgelöste Stellung des einzelnen Miteigenthümers, wenn es sich um Verfügungen oder Maßnahmen in Betreff des ganzen bisher gemeinsamen und auch gemeinsam bleibenden Grundstücks handelt, kennen beide Rechte nicht.

Nach der Agrargesetzgebung[1]) für diese Landestheile entscheidet daher über die Frage, ob das im Miteigenthum stehende Grundstück als Ganzes an einer Zusammenlegung oder an einer Reallasten- oder Servitut-Ablehnung Theil nehmen soll oder nicht, lediglich die nach den Antheilen zu berechnende Mehrheit der Miteigenthümer.

Bei dem im Absatz 2 des §. 3 ausgesprochenen Prinzip kann es sich begeben, daß die Minderheit der Miteigenthümer die Mehrheit majorisirt, indem ihre Stimme den Ausschlag giebt für eine Umlegung, welche die Mehrheit der Miteigenthümer nicht gewollt hat. Indeß kann über dies Bedenken die praktische Erwägung hinweghelfen, daß jenes Ergebniß doch nur den Zustand vorwegnimmt, der nach der regelmäßig jeder Zeit statthaften Theilung des im Miteigenthum stehenden Grundstückes eintreten würde.

Auch sonst wird bei dieser Frage dem praktischen Gesichtspunkt der Vorrang zu geben sein. Zweifellos ist die in Vorschlag gebrachte Bestimmung der Förderung der Umlegung höchst dienlich und man wird ihr daher trotz der Bedenken, die ihr entgegenstehen, doch die Zustimmung nicht versagen dürfen.[2])

(Zu §. 6 des Gesetzentwurfes.)

Die Bestimmungen des §. 6 verdienen an sich volle Billigung. Darnach sind solche Grundstücke, deren Flächeninhalt so gering ist, daß bei der Neueintheilung an ihre Stelle kein bebauungsfähiges Grundstück treten kann, in dem Falle, wenn sie mit anderen Grund-

[1]) §. 18 Allg. Landrecht I. 8 (Zeitschrift f. Landeskulturgesetzgebung XX. S. 200); §. 2 Gesetz v. 13. Mai 1867 für Hessen; §. 2 Gesetz v. 5. April 1869 für den Reg.-Bez. Wiesbaden; §. 2 Gesetz v. 17. August 1876 für Schleswig-Holstein.

[2]) Das Rheinische Zusammenlegungsgesetz v. 24. Mai 1885 enthält im §. 2 eine gleiche Bestimmung.

stücken desselben Grundbesitzers nicht zu bebauungsfähigen Grundstücken zusammengelegt werden können, von der Gemeinde zu enteignen und unter die übrigen Interessenten mit zu vertheilen. Doch kann die Gemeinde, falls mehrere solcher kleiner Grundstücke sich zu einem Bauplatz vereinigen lassen, die Ausweisung eines solchen Bauplatzes verlangen und diesen behalten.

Diese Grundsätze sind nothwendige Folgerungen aus dem Zweck, welchen die Umlegung verfolgt, baufähige Grundstücke herzustellen, und können nicht wohl entbehrt werden.

Es ist nur zu erwägen, ob dieselben nicht einer gewissen Einschränkung fähig sind.

Die Entziehung des Eigenthums ist ein Eingriff in die Privatrechte, der vermieden werden sollte, wenn das damit verfolgte Ziel auch auf anderem Wege zu erreichen ist. Zweck der ganzen Umlegung ist Schaffung zweckmäßiger Bauplätze. Befindet sich unter den umzulegenden Grundstücken *ein* solches, welches den Minimalmaßen nicht entspricht, so läßt sich dessen Enteignung nicht umgehen. Wenn dagegen *mehrere* solcher *verschiedenen* Eigenthümern gehörigen Grundstücke vorhanden sind, so liegt es nahe, nicht gleich zur Enteignung zu greifen, sondern zunächst die betreffenden Eigenthümer darüber zu hören, ob sie damit einverstanden sind, daß ihre mehreren Grundstücke zu einem bebauungsfähigen vereinigt werden und sie also in das Verhältniß von Miteigenthümern zu demselben treten. Erst wenn dies abgelehnt wird, hat die Enteignung zu Gunsten der Stadt zu erfolgen. Das Interesse derartiger kleiner Besitzer an der Umlegung würde dadurch unter Umständen zweifellos gehoben und damit die Herbeiführung der Umlegung gefördert werden.

(Zu §. 7 des Gesetzentwurfes.)

Der §. 7 enthält zwei Bestimmungen, die lebhaften Widerspruch hervorrufen müssen.

1. Nach der ersten derselben kann jeder der Umlegung widersprechende Eigenthümer die Abnahme seiner Grundstücke gegen eine nach dem Enteignungsgesetz vom 11. Juni 1874 festzusetzende Geldentschädigung verlangen. Das ist eine ganz exorbitante Bestimmung, welche in der bestehenden Gesetzgebung nicht ihres Gleichen findet. Im Grunde bedeutet sie nichts Anderes, als das verschämte Ein-

geständniß, daß der Zwang der Umlegung sich doch eigentlich nicht rechtfertigen läßt, da sie denjenigen, die gezwungen werden sollen, die Befugniß giebt, sich auf Kosten der übrigen Betheiligten dem Zwange zu entziehen. Wäre diese Anschauung, auf der die Bestimmung fußt, richtig, so dürfte überhaupt das ganze Gesetz nicht erlassen werden. Ist sie aber unrichtig, was hier wohl um so weniger nochmals (s. oben S. 24) nachgewiesen zu werden braucht, als der Gesetzentwurf im Uebrigen ja selbst auf letzterem Standpunkt steht und stehen muß, so ist die fragliche Bestimmung unhaltbar, da ihr jede innere Berechtigung mangelt. Es ist schon oben dargelegt, wie viel schwerer und einschneidender der bei der Zusammenlegung landwirthschaftlicher Grundstücke geübte Zwang ist. Wohl keine Agrargesetzgebung aber, und jedenfalls nicht die preußische, kennt ein solches Recht des Widersprechenden. Um wie viel weniger ist dasselbe hier begründet, wo der Zwang so viel geringer und gelinder.

Die fragliche Bestimmung läuft überdies schnurstracks gerade demjenigen Zwecke der zwangsweisen Umlegung entgegen, welchen die Begründung des Gesetzentwurfes in den Vordergrund gezogen hat, nämlich dem Zweck, den Widersprechenden, der sich zu einem hohen Preise auskaufen lassen will, an dieser Ausbeutung der Zwangslage der übrigen Betheiligten zu hindern. Die hohen Entschädigungen, die gerade unter den obwaltenden Umständen bei der Enteignung zweifellos vielfach würden festgesetzt werden, können leicht zu einer ähnlich übermäßigen und unbilligen Bebürdung der übrigen Betheiligten führen, wie der Gesetzgeber sie gerade vermeiden will.

2. Zu noch schärferer Bekämpfung fordert die andere Bestimmung heraus, daß sogar die Hypothek- und Grundschuldgläubiger das Recht haben sollen, die Enteignung des betreffenden Grundstücks zu verlangen. Zunächst erscheint es durchaus unstatthaft, die rechtliche Stellung der Hypothek- und Grundschuldgläubiger in dieser Weise zu verändern und ihnen eine neue Befugniß zu gewähren, die den denkbar schärfsten Eingriff in das Verfügungsrecht des Eigenthümers in sich schließt. Der einzige Grund, den die Motive des Gesetzentwurfes hierfür anführen, ist der, daß bei stark verschuldetem Grundbesitz der Eigenthümer eigentlich nur formal der

Berechtigte sei. Das Körnchen Wahrheit, das in diesem „Wort" enthalten ist, ist so gering, daß es in Wirklichkeit der vorgeschlagenen Maßregel auch nicht die geringste Stütze zu bieten vermag. Gerade diese Maßregel selbst würde jenen Satz erst wahr machen. Außerdem könnte die fragliche Bestimmung, wenn sie sich auf jenen Grund stützt, doch lediglich bei wirklich verschuldetem Grundbesitz zur Anwendung gelangen. Hier tritt aber die wiederholt in dem Gesetzentwurf bemerkbare auffällige Inkongruenz zwischen Mittel und Zweck hervor. Weil es stark verschuldeten Besitz giebt, und weil bei diesem angeblich die Hypothekengläubiger die wahren materiellen (Eigenthums-) Berechtigten sind, deshalb sollen alle Hypothekengläubiger bei jedem Besitz, also auch bei dem, welcher zwar Hypotheken trägt, bei dem aber nicht im Entferntesten von einer Verschuldung die Rede sein kann, die Enteignung fordern können.

Zur Ausstattung der Hypothekengläubiger mit einem solchen Recht mangelt es auch praktisch an jedem Grunde. Der Gesetzentwurf geht selbst davon aus, daß die Umwandlung von landwirthschaftlich benutztem Grund und Boden in städtisches Baugelände eine wesentliche Werthserhöhung der betreffenden Grundstücke im Gefolge hat. Das ist auch eine zweifellose, durch die Erfahrung jedes Tages erhärtete Thatsache. Gerade die Umlegung vollendet aber diesen Umwandlungsprozeß, mehrt den Bauwerth und giebt ihm eine sichere Unterlage. Es ist daher nicht wohl verständlich, wie gerade diese Maßnahme, welche ihre Sicherheit erheblich steigert, den Hypothekengläubigern Anlaß dazu geben könnte, vorher die Liquidirung ihrer Forderungen zu wünschen, die doch zu diesem Zeitpunkte bei den gefährdeten Posten nur zu ihrem Nachtheil ausschlagen könnte, während sie für die gesicherten Posten überhaupt ohne Interesse ist.

Das neue Grundstück tritt in rechtlicher wie ökonomischer Beziehung völlig an die Stelle des alten. Die Umlegung kann die Interessen der Hypothekengläubiger nach beiden Richtungen hin nie schädigen, sondern nur fördern. Es fehlt also jeder zureichende Grund für die vorgeschlagene Maßnahme.

Der §. 7 muß hiernach gänzlich wegfallen.

(Zu §. 8 des Gesetzentwurfes.)

Dieser Artikel enthält zusammen mit den §§. 9 und 10 die Bestimmungen über die Sollhaben- und Planberechnung. Dieselben sind im Wesentlichen dem Hamburgischen Gesetz nachgebildet, namentlich in der Fassung des Grundsatzes, daß jeder Interessent an dem Gesammtwerthe der neu eingetheilten Grundstücke in dem gleichen Verhältniß theilnehmen soll, in welchem er früher bei dem Gesammtwerthe der unregulirten Grundstücke betheiligt war. Der Inhalt des §. 8 giebt zu folgenden kritischen Bemerkungen Anlaß:

1. Es wird sachdienlich sein, ähnlich wie im Hamburger Gesetz, zum Ausdruck zu bringen, daß der Umlegungsplan möglichst zweckmäßige, insbesondere, soweit irgend thunlich, rechtwinkelig zur Straße belegene Bauplätze ergeben soll.

2. Abgesehen von der bereits angegebenen allgemeinen Vorschrift und den beiden anderen Bestimmungen, daß bebaute Grundstücke dem bisherigen Eigenthümer zu belassen, sowie daß für jedes Grundstück mindestens ein Grundstück wieder auszuweisen ist, enthält der §. 8 keinerlei sonstige Grundsätze über die Art der Neuvertheilung. Begründet wird dieser Mangel damit, daß es unmöglich sei, ins Einzelne gehende Bestimmungen zu erlassen. Es könne weder ein absoluter Anschluß an die bisherigen Lagen, noch auch ein unbedingter Zusammenschluß aller Grundstücke eines Besitzers vorgeschrieben werden, da die neuen Straßenzüge vielleicht große Werthverschiebungen bringen könnten und andererseits durch thunlichste Vertheilung aller Besitzer auf bessere und schlechte Lagen die Zusammenlegung wesentlich erleichtert werden könne; daher sei Näheres den Ortsstatuten überlassen.

Hiergegen ist Folgendes geltend zu machen:

a) Daraus, daß sich keine in gleicher Weise für jeden einzelnen Fall anwendbare, unbedingte Regeln aufstellen lassen, folgt nicht, daß überhaupt keine Regeln aufgestellt werden können. Die Grundsätze, welche die Ortsstatute enthalten sollen, können doch auch nur allgemeiner Art sein und nicht in Vorschriften für einen einzelnen Fall bestehen. Lassen sich überhaupt allgemeine Grundsätze über die Neuvertheilung feststellen, so gehören sie in das Gesetz, nicht aber in die Ortsstatute, da sie materiellen Rechtens sind und für die Gestaltung der Vermögensverhältnisse der Betheiligten maß-

gebende Bedeutung haben. Ueberdies könnte es zu einer unerträglichen Rechtsverschiedenheit führen, wenn die Festsetzung derselben der Willkür der verschiedenen Gemeinden überlassen bliebe.

b) Es scheint, daß die Aufstellung gewisser allgemeiner Grundsätze doch möglich ist. Dieselben können selbstverständlich nicht den Charakter starrer Formeln tragen, sondern nur die Richtung zeigen, in welcher regelmäßig vorzugehen ist; die Lage des einzelnen Falls kann Abweichungen gebieten. Vorbildlich würden für sie vielleicht die allgemeinen Regeln der Agrargesetze über die Ausführung der landwirthschaftlichen Zusammenlegung sein können. Darnach[1]) soll die Abfindung thunlichst in Grundstücken von gleicher Gattung mit dem abzutretenden Lande bestehen und vorzugsweise Grundstücke von einer dem abzutretenden Lande gleichen oder nahe stehenden Güte unter Berücksichtigung desjenigen besonderen Werthes, welchen die abzutretenden Grundstücke durch ihre Ortslage hatten, enthalten.

In das Städtische übersetzt wird dieser Grundsatz wohl dahin lauten, daß die Betheiligten thunlichst an derselben Straße und bei einer mehrere Blöcke umfassenden Umlegung auch thunlichst in demselben Block, an welcher bezw. in welchem die alten Grundstücke belegen waren, sowie bei besonderer Ortslage (Eckgrundstück u. s. w., s. die bei dem Wiederaufbau von Szegedin beobachteten Grundsätze oben S. 20), ebenfalls in thunlichst derselben oder gleichartiger Lage abzufinden seien. Die weitere Ausbildung dieses Grundsatzes für die Fälle, in welchen eine wirkliche Zusammenlegung wegen zersplitterten Besitzes nothwendig ist, ergiebt sich leicht von selbst. Die Straßenlage giebt ohne Zweifel den Bauplätzen, abgesehen selbstverständlich von ihrem Umfange, hauptsächlich ihren verschiedenen Werth und eine Verlegung der Betheiligten von einer Straße in die andere könnte daher in kurzer Zeit ungeahnte Vermögenverschiebungen zwischen denselben zur Folge haben.

Daß die gesetzliche Festlegung derartiger fester leitender Grundsätze für die Praxis nicht ohne Werth sein wird, läßt die Ausführung in den Motiven erkennen, wonach jeder einzelne Interessent thunlichst in guten und schlechten Lagen abgefunden werden

[1]) S. z. B. §. 18 des Zusammenlegungsgesetzes für Schleswig-Holstein vom 17. August 1876.

soll. Ein solcher Grundsatz erscheint für die städtische Umlegung als äußerst bedenklich. Bei der landwirthschaftlichen Zusammenlegung handelt es sich um durchschnittlich auf längere Zeit gleichbleibende Werthgrößen und um Verhältnisse, welche eine sichere Beurtheilung zulassen. Die Beschaffenheit der Krume und des Untergrundes, die ebene oder abgedachte Lage, die Himmelsrichtung (Nord-, Süd-Hang), die sonstige örtliche Lage der Grundstücke (an Wäldern: Beschattung; an Flüssen: Gefahr des Abbruchs; Sandwehen u. s. w.); die Entfernung vom Ort; das Alles sind Faktoren, welche dauernden Charakter haben und dauernd das Gelände in „gute" und „schlechte" Lagen theilen. Anders beim städtischen Besitz. Hier befinden sich jedenfalls auf dem Gebiet, welches der vorliegende Gesetzentwurf seinen Bestimmungen unterwerfen will, d. h. also auf den der Bebauung neu erschlossenen Theilen, die Verhältnisse in Bewegung, und zwar in einer solchen, deren Richtung, Maß und Dauer sich für die einzelnen Gegenden keineswegs immer im Voraus mit Sicherheit beurtheilen läßt. Es kann daher geschehen, daß Lagen, welche bei der Planzutheilung als schlechte galten, in nicht langer Zeit durch später eintretende Ereignisse (Herstellung von Verkehrsanlagen, Errichtung öffentlicher Gebäude u. s. w.) zu guten werden und umgekehrt. Bei diesem fließenden, ungewissen Charakter der Verhältnisse muß es erstes Prinzip der Ausgleichung bei der Umlegung städtischer Bauplätze sein, solche Zutheilung zu vermeiden, welche in einiger Zeit zu Vermögensverschiebungen zwischen den Betheiligten führen kann. Mit solchem Grundsatz ist es aber nicht vereinbar, wenn man jeden Betheiligten mit guten und schlechten Lagen bedenken will, über deren Eigenschaft die Umlegnugsbehörden doch nur nach ihrer jeweiligen subjektiven Ansicht von der voraussichtlichen Entwickelung der betreffenden örtlichen Verhältnisse entscheiden können. Uebrigens ist auch nicht einzusehen, weshalb derjenige, welcher bisher nur gute Lagen hatte, sich eine theilweise Versetzung in schlechtere gefallen lassen soll, und weshalb derjenige, welcher bisher nur Grundstücke in schlechten Lagen besaß, Andere aus guter Lage verdrängen soll. Bei der städtischen Umlegung kann im Allgemeinen lediglich, wie in dem oben aufgestellten Grundsatz zum Ausdruck gebracht ist, der thunlichste Anschluß an die bisherige Lage Gewähr für eine gerechte Abfindung bieten, und nur in den Fällen einer

wirklichen Zusammenlegung bei zersplittertem Besitz mag eine Ausgleichung durch vorsichtige Zuweisung in verschiedenen Lagen sich rechtfertigen.

3. Der Grundsatz, daß für jedes mit Hypotheken oder Grundschulden belastete Grundstück wieder ein Grundstück auszuweisen ist, kann in dieser Form zu Mißdeutungen führen. Offenbar ist dieser Grundsatz rechtlicher Art, nicht technischer. Die Umlegung kann sich nur nach Rücksichten der Zweckmäßigkeit vollziehen. Im §. 2 ist dargelegt, daß sie zwar in der Hauptsache in der Umformung einzelner Grundstücke besteht, daß es aber auch Verhältnisse giebt, in denen wirkliche Zusammenlegungen mehrerer Grundstücke zu zweckmäßig gebildeten Bauplätzen stattfinden müssen. Mit dieser technischen Maßregel würde die gedachte Bestimmung ihrem jetzigen Wortlaute nach unvereinbar sein. Sie muß daher eine Aenderung erfahren, damit die wahre Absicht derselben klarer hervortritt, welche offenbar auf dasselbe gerichtet ist, was man bei dem landwirthschaftlichen Zusammenlegungsverfahren unter der „realen Subrepartition" versteht. Bei dem landwirthschaftlichen Verfahren wird der Besitz der Betheiligten ohne die geringste Rücksicht auf die verschiedenartige Belastung der alten Grundstücke lediglich nach wirthschaftlich-technischen Rücksichten zu neuen Grundstücken vereinigt; alsdann aber werden diese Grundstücke, soweit es erforderlich, in einzelne Kataster-Parzellen zerfällt, deren jede dem Werthe nach einem der verschieden belasteten alten Grundstücke entspricht und dessen rechtliches Aequivalent bildet. Die geschaffene wirthschaftliche Einheit wird also formell rechtlich wieder getrennt. Gleiches muß auch selbstverständlich bei der städtischen Zusammenlegung geschehen und insofern für jedes belastete alte Grundstück ein neues Grundstück wieder ausgewiesen werden. Diese nothwendige rechtliche Untervertheilung kann aber die Maßregel der Zusammenlegung nicht beeinträchtigen.

Es würde sich hiernach wohl empfehlen, jene Bestimmung etwa dahin zu fassen, daß, wenn die Abfindung die Entschädigung für mehrere verschieden belastete Grundstücke bildet, aus der Gesammtabfindung für jedes Grundstück oder für jede Gruppe von Grundstücken, welche mit denselben Hypotheken belastet ist, ein neues Grundstück wieder auszuweisen ist.

4. Ob Ausgleichung in Geld vorzusehen ist, bedarf sehr der

Erwägung, da eine solche Ausgleichung schwere Bedenken gegen sich hat, und Fälle, in denen sie unbedingt geschehen müßte, kaum vorkommen können.

(Zu §. 9 des Gesetzentwurfes.)

Im §. 9 wird bestimmt, daß die Werthsermittelung für unregulirte Grundstücke in allen Fällen ohne Rücksicht auf festgestellte, aber noch nicht durchgeführte Fluchtlinienpläne erfolgen soll. Diese Vorschrift dürfte unhaltbar sein. Behufs Feststellung des Sollhabens muß der wirklich vorhandene Werth ermittelt werden. Es steht aber wohl außer Zweifel, daß schon das bloße Vorhandensein endgültig festgestellter Fluchtlinienpläne den Werth der davon berührten Grundstücke erhöhen kann. Ob das im einzelnen Falle geschehen ist, ist Gegenstand der Ermittelung. Wird die Thatsache einer solchen Werthserhöhung festgestellt, so erscheint es als ausgeschlossen, daß diese Thatsache als nicht vorhanden betrachtet und ein früherer Werth angenommen werden könnte, der der Wirklichkeit nicht entspricht. Man kann auch nicht davon reden, daß es sich hier nur um einen potentiellen Werth handle, den die jetzigen Ackergrundstücke als künftige mögliche Bauplätze haben. Die Feststellung der Fluchtlinienpläne bedeutet den thatsächlichen Beginn des Umwandlungsprozesses der landwirthschaftlich benutzten Fläche in Baugelände, und die vorhandene werthsteigende Wirkung dieses Ereignisses kann nicht einfach außer Betracht bleiben. Es würde das zu den größten Willkürlichkeiten, Ungleichheiten und Ungerechtigkeiten führen. Man denke nur an den nächstliegenden Fall, daß nach Feststellung der Fluchtlinienpläne inzwischen verschiedene der von der Werthserhöhung betroffenen Grundstücke zu dem erhöhten Preise veräußert sind.

Der §. 10 des Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874, wonach die erst in Folge der neuen Anlage eintretende Werthserhöhung nicht in Anschlag gebracht werden soll, kann hier keine Anwendung finden, weil es sich hier nicht um die im Voraus auszunutzende zukünftige Wirkung der Umlegung, sondern um die längst eingetretene Wirkung des festgestellten Bebauungsplanes handelt.

Daß übrigens der Werth der in ausgebauten Straßen belegenen Grundstücke ein anderer ist, als der Werth derer, die in

einem noch nicht ausgeführten Theile des Bebauungsplanes liegen, ist eine selbstverständliche Thatsache, die keiner gesetzlichen Hervorhebung bedarf.

(Zu §. 11 des Gesetzentwurfes.)

1. Falls im §. 8 auch Abfindung in Geld vorgesehen werden sollte, würde hier eine Bestimmung über die Regelung des Verwendungspunktes nothwendig werden.

2. Dienstbarkeits- oder gemeinschaftliche Benutzungsrechte werden auf den von der Umlegung berührten Grundstücken wohl selten mehr bestehen. Für den Fall aber, daß solche noch vorhanden sein sollten und daß der Berechtigte etwa Entschädigung für die Veränderung des belasteten Grundstücks und seines Rechtes beanspruchen sollte, würde es zweckmäßig sein, zu bestimmen, daß eine solche Entschädigung, soweit es sich um ablösbare Rechte handelt, nicht stattfindet, sondern daß der Berechtigte, wenn er mit der durch die Umlegung herbeigeführten Aenderung nicht einverstanden ist, nur auf Ablösung antragen kann.

(Zu §. 13 des Gesetzentwurfes.)

Ob der §. 13 wirklich alle denkbaren Fälle der Entschädigungspflicht umfaßt, dürfte zweifelhaft sein. Beispielsweise könnte wohl auch ein Entschädigungsanspruch solcher Dienstbarkeitsberechtigter, deren Rechte nicht ablösbar sind, in Frage kommen. Es möchte sich daher wohl empfehlen, den Einzelbestimmungen noch eine allgemeinere Vorschrift über die Entschädigungspflicht anzuhängen.

Hiermit sind die wesentlichen Anstände erschöpft, welche von dem juristisch-technischen Standpunkt des Auseinandersetzungsbeamten aus gegen die im vorliegenden Gesetzentwurf in Aussicht genommene Gestaltung der Umlegung städtischer Grundstücke zu erheben sind.

Nur einiger Worte noch bedarf der §. 18, welcher, ähnlich wie das Mainzer Gesetz, durch die Bestimmung, daß die Errichtung von solchen Bauten baupolizeilich untersagt werden kann, welche eine zweckmäßige Umlegung von Grundstücken in einem Baublock hindern oder erheblich erschweren, offenbar die Herbeiführung der Umlegung

fördern will. Die gedachte Vorschrift ist diesem Zwecke ohne Zweifel sehr dienlich, wie die Bewährung derselben in Mainz gezeigt hat. Die hinzugefügte Einschränkung, daß das Bauverbot erlischt, wenn nicht innerhalb eines Jahres das Umlegungsverfahren eingeleitet ist, dürfte weniger auf Beifall rechnen; sie erscheint nur mit Rücksicht darauf, daß die Umlegung auch von Amtswegen in Antrag gebracht werden kann, überhaupt verständlich. Aber selbst in Anbetracht dieser Möglichkeit ist jedenfalls die Fristbemessung nicht ohne Bedenken, wenn man sich vergegenwärtigt, daß das Bauverbot von der Baupolizeibehörde ausgeht, während der Antrag auf Umlegung von der Gemeinde zu stellen ist. Mit Rücksicht auf die Schwierigkeiten und Weiterungen, welche dieser Umstand sowie eventuell auch die Erfüllung der im §. 4 angegebenen Vorbedingungen mit sich führen kann, dürfte es gerathen sein, jene Frist mindestens auf zwei Jahre zu erstrecken. Auch würde es, um spätere Streitigkeiten über das vieldeutige Wort „Einleitung" zu vermeiden, wünschenswerth sein, daß statt dessen bestimmt die Handlung bezeichnet wird, welche darunter verstanden werden soll, Stellung des Antrages auf Umlegung oder die erste Verfügung auf den Antrag, oder der Umlegungsbeschluß u. s. w.

II. Die Zonen-Enteignung.

§. 7.

Der Begriff der Zonen-Enteignung.

Die §§. 1, 15 und 16 des Gesetzentwurfes wollen die fremdländische Maßregel der sogenannten Zonen-Enteignung (expropriation par zones) einführen. Unter Zonen-Enteignung wird die Enteignung des an den Seiten öffentlicher Straßen oder Plätze gelegenen Baugeländes verstanden und zwar namentlich diejenige, welche sich auf ganze neben den Straßen oder Plätzen herlaufende Streifen (Zonen) in einer solchen Tiefenausdehnung erstreckt, daß auf dem enteigneten Boden zweckmäßig gestaltete Privat- und öffentliche Bauten errichtet werden können. Um ein Urtheil über das eigentliche Wesen dieser Maßnahme und über das etwaige Bedürfniß nach Einführung derselben zu gewinnen, ist ein Gang durch die einschlägige ausländische Gesetzgebung nothwendig.

§. 8.

Die französische Gesetzgebung.

Gesetz über die Austrocknung von Sümpfen u. s. w. vom 16. September 1807, Art. 53. — Verordnung vom 3. Mai 1848, betreffend die Verlängerung der Rivolistrafe. — Gesetz vom 13. April 1850, betreffend die Beseitigung ungesunder Wohnungen, Art. 13. — Verordnung vom 26. März 1852, betreffend die Straßen von Paris, Art. 2 u. 9. (Instruktion vom 27. Dezember 1858 und 14. Juni 1876.) — Aus der Litteratur: Sabattier, Traité de l'expropriation pour cause d'utilité publique 1861. — Aucoc, Conférences sur le droit, administratif T. II 1879. — Fremy-Ligneville, Traité de la legislation des bâtiments 1881. — Batbie, Traité de droit public. T. VII 1885 und T. VIII 1886.

Das erste französische Gesetz, welches in die hier fragliche Materie eingreift, ist dasjenige vom 16. September 1807[1]) betreffend die Austrocknung von Sümpfen und andere öffentliche Unternehmungen.

[1]) Bulletin des lois 1807, T. VII p. 126. Sabattier a. a. O. p. 50.

Im Artikel 53[1]) verordnet dasselbe, daß in dem Fall, wenn bei der Festsetzung einer neuen Fluchtlinie diese in die bisherige Straße hinausgerückt wird, jeder Anlieger der Straße gehalten sein soll, daß vor seinem Grundstück zwischen der alten und neuen Fluchtlinie liegende überflüssig gewordene bisherige Straßenstück entgeltlich zu erwerben und auf diese Weise mit seinem Besitz an die neue Fluchtlinie heranzurücken. Weigert er sich dessen, so muß er sein ganzes, — an die frühere Fluchtlinie stoßende — Grundstück an die betreffende öffentliche Verwaltung (Staat, Bezirk, Gemeinde) gegen eine Entschädigung abtreten, welche sich nach dem Werth bemißt, den dieses Grundstück vor der betreffenden Straßenregulirung hatte, mit anderen Worten, das ganze Grundstück wird enteignet. Die Gemeinde u. s. w. veräußert dasselbe dann wieder, nachdem es bis zur neuen Fluchtlinie erweitert worden. In dieser Bestimmung, welche heut zu Tage nicht nur in Frankreich,[2]) sondern auch in Elsaß-Lothringen[3]) noch gilt, tritt zum ersten Mal das Prinzip der sogenannten Eineignung hervor, das heißt der zwangsweisen Uebereignung überflüssig gewordener Straßentheile an die Anlieger.

Uebrigens hat die französische Rechtsprechung[4]) jener Pflicht des Anliegers gegenüber auch ein Recht desselben anerkannt, nämlich ein Vorkaufsrecht auf das fragliche Straßenstück.

Den nächsten Schritt that die Verordnung vom 3. Mai 1848, betreffend die Verlängerung der Rivolistraße.[5]) Im §. 3 derselben wird die Stadt Paris ermächtigt, die sämmtlichen von dem geplanten Straßendurchruch berührten Grundstücke in ihrem ganzen Umfange zu enteignen und die außerhalb der Fluchtlinie verbleibenden Stücke derselben, nachdem sie in zweckmäßige Bauplätze eingetheilt worden, wieder zu veräußern.

Hierauf folgte das Gesetz vom 13. April 1850[6]) über die Be-

---

[1]) Abgedruckt in Anlage IX.

[2]) Frémy-Ligneville a. a. O. I p. 384.

[3]) R. Förtsch und M. Caspar, Elsaß-Lothringisches Baurecht, Straßburg 1878, S. 14, 24, 29 u. s. w.

[4]) Dalloz, Jurisprudence générale 1861 I. p. 284.

[5]) Bulletin des lois 1848, Nr. 326, Dalloz a. a. O. 1848, IV. p. 88. Abgedruckt in der Anlage X.

[6]) Bulletin des lois 1850, Nr. 2080, Dalloz a. a. O. 1850, IV. p. 74.

seitigung ungesunder Wohnungen, welches im Artikel 13[1]) ähnliche Bestimmungen enthält. Danach soll, wenn die ungesunde Beschaffenheit der Wohnungen auf dauernde äußere Ursachen zurückzuführen ist, oder wenn diese Ursachen nur durch umfassende, nach einem einheitlichen Plan ins Werk zu setzende Arbeiten beseitigt werden können, die Gemeinde befugt sein, die Enteignung der sämmtlichen in dem Umring des Meliorationsplanes gelegenen Grundstücke im Ganzen zu verlangen. Die nach Ausführung der Meliorationsarbeiten außerhalb der festgesetzten Fluchtlinien übrig bleibenden Theile können dann von der Gemeinde wieder veräußert werden, ohne daß die früheren Eigenthümer das sonst bei Enteignungen ihnen zustehende Vorkaufsrecht auf die Grundstücksreste hier geltend machen dürfen.

Den Schluß dieser Gesetzgebung bildet die von dem Präsidenten Louis Napoleon erlassene, mit Gesetzeskraft versehene[2]) Verordnung vom 26. März 1852, betreffend die Straßen der Stadt Paris.[3]) Nach Artikel 2 derselben kann die behufs Erbreiterung, Begradigung oder Anlegung von Straßen erforderliche Enteignung sich auf den ganzen Umfang der einzelnen davon berührten Grundstücke erstrecken, wenn bei nur theilweiser Enteignung die übrig bleibenden Grundstücktheile so klein oder so gestaltet sein würden, daß sich darauf keine gesunde Wohnungen errichten lassen. Außerdem können auch solche außerhalb der Fluchtlinie gelegenen Grundstücke der Enteignung unterworfen werden, deren Erwerb zur Schließung eingezogener öffentlicher Straßen nothwendig ist, eine Bestimmung, wie sie ähnlich auch in den Artikeln 14 und 15 des Mainzer Gesetzes vom 23. Juni 1875 (s. Anlage V, 1) enthalten ist.

Die Grundstücksreste, welche an den Seiten der Straßenfluchtlinie liegen bleiben und für sich allein nicht bebauungsfähig sind, sollen mit den benachbarten Grundstücken entweder im Wege der Güte oder anderenfalls nach deren gemäß Art. 53 des Gesetzes vom 16. September 1807 zu vollziehenden Enteignung verbunden werden, d. h. also, die Anlieger sind gezwungen, diese Grundstücks-

---

[1]) Abgedruckt in Anlage XI.

[2]) Aucoc, Conférences 1879 II. 516.

[3]) Bulletin des lois 1852, Nr. 3914, Dalloz a. a. O. 1852, IV. 102. Abgedruckt in Anlage XII.

theile entgeltlich zu erwerben, falls sie nicht ihre Enteignung gewärtigen wollen.

Nach Art. 9 kann die Verordnung auf andere Städte, wenn diese solches beantragen, ausgedehnt werden. Zu den Städten, bezüglich deren solches geschehen ist, gehören unter anderen Lyon und Marseille[1]), außerdem auch einige in Elsaß-Lothringen belegene, nämlich Mülhausen (Verordnung v. 21. Januar 1853), Metz (Verordnung v. 2. Juni 1853) und Straßburg (Verordnung v. 22. Juni 1854), in denen die Bestimmungen jener Verordnung sich auch jetzt noch in Geltung[2]) befinden.

Zur Ausführung der Verordnung ist unter dem 27. Dezember 1858[3]) eine Anweisung erlassen, welche durch eine neue Anweisung vom 14. Juni 1876[4]) theilweise abgeändert ist; beide betreffen lediglich das bei der Enteignung einzuhaltende Verfahren.

Aus der vorstehenden Darstellung ergiebt sich Folgendes: 1. Die französische Gesetzgebung kennt die Zonen-Enteignung in dem im §. 7 gekennzeichneten Sinne nicht. Die Zonen-Enteignung ist auf den planmäßigen Erwerb des gesammten neben den Straßen und Plätzen liegenden Baugeländes gerichtet, und zwar entweder lediglich behufs Schaffung zweckmäßiger Bauplätze, oder auch noch aus anderen Rücksichten. Keines der französischen Gesetze hat aber derartige Zwecke im Auge. Am Ehesten könnte hierfür noch das Gesetz vom 13. April 1850, betreffend die Verbesserung ungesunder angeführt werden, da dasselbe die gesammten, in dem Umring des Meliorationsplanes gelegenen Grundstücke der Enteignung unterwirft und ihren Wiederverkauf in Aussicht nimmt. Indeß ist aus dem Gesetz selbst ersichtlich, daß diese Bestimmung nur dem Zweck dienen soll, möglichst alle Hindernisse zu beseitigen,[5]) welche der

[1]) Aucoc a. a. O., 516.

[2]) R. Förtsch u. M. Caspar, Elsaß-Lothringisches Baurecht 1878, S. 53, 251, 255. Leuthold, Deutsches Baupolizeirecht, Hirth's Annalen 1879, S. 830 Note 3.

[3]) Bulletin des lois 1858, No. 6111.

[4]) Bulletin des lois No. 5251.

[5]) Daß der Erlaß einer solchen Bestimmung gerechtfertigt war, erweist das Schicksal des belgischen Gesetzes vom 1. Juli 1858, welches ebenfalls behufs Verbesserung der Gesundheitsverhältnisse die Enteignung von Privatgrund zuließ, aber von der Rechtsprechung so eng ausgelegt wurde, daß danach jedes

zweckmäßigen Ausführung und etwaigen Ausdehnung der zur Verbesserung der örtlichen Gesundheitsverhältnisse unternommenen Arbeiten entgegentreten könnten.

Ebensowenig enthält auch die Verordnung vom 26. März 1852, betreffend die Straßen von Paris, welche gewöhnlich als das in Betracht kommende Hauptgesetz angesehen und bezeichnet wird, etwas von einer Zonen-Enteignung.

Dagegen sind allerdings in der französischen Litteratur Stimmen laut geworden,[1]) welche sich für die Zonen-Enteignung ausgesprochen haben. Aber diese Richtung hat wenig Anhänger gefunden und ist jedenfalls in der Rechtsprechung und Gesetzgebung nicht zur Anerkennung und Geltung gelangt.[2])

2. Die in der Verordnung vom 26. März 1852, betreffend die Pariser Straßen, vorgesehene Maßregel trägt lediglich den Charakter der Eineignung. Daher greift sie nicht Platz, wenn die bei theilweiser Enteignung übrig bleibenden Grundstückstheile eine zweckmäßige Bebauung seitens der Eigenthümer zulassen. Auch ist

---

zu enteignende Grundstück selbst zu den ungesunden gehören mußte, eine Auslegung, die, wie leicht erklärlich, eine wirksame Verfolgung der Zwecke des Gesetzes einfach unmöglich machte. Giron. Le droit administratif de la Belgique. Bruxelles 1881. I. p. 393.

[1]) Siehe z. B. Frémy-Ligneville a. a. O. I. p. 485. Die dort angeführte Auslassung eines anderen Schriftstellers ist so charakteristisch, daß sie hier eine Wiedergabe verdient: „L'exécution d'une rue consiste, non seulement dans l'objet matériel indispensable à son établissement, c'est-à-dire dans le terrain sur lequel elle doit être ouverte, mais encore dans l'ensemble des moyens pécuniaires, soit pour acquérir ce terrain, soit pour subvenir aux autres dépenses, qu'entraîne sa mise en état; voulant le but, il faut autoriser les moyens d'y arriver; proposer à une commune sans ressources de faire des frais qu'elle ne pourra jamais supporter, c'est exiger l'impossible; c'est empêcher d'une manière absolue une opération, qu'on suppose cependant d'utilité générale et urgente, de necessité même; c'est moralement lui imposer un obstade aussi insurmontable que si physiquement on voulait lui faire faire un canal en remblai sans chaussées ou francs bords, sons prétexte que ces dépendances ne sont pas destinées à un usage public. L'expropriation dans un but donné doit porter, non seulement sur le terrain nécessaire à la chose principale, mais encore sur celui affecté aux accessoires, sans lesquels cette chose ne pourrait exister. Ici l'accessoire obligé de la rue, dont la privation rendrait l'exécution impracticable, est le terrain voisin."

[2]) Frémy-Ligneville a. a. O. p. 486.

die Enteignung der anstoßenden Grundstücke — (gemäß Art. 53 des Gesetzes vom 16. September 1807) — nicht Selbstzweck, sondern nur ein Mittel, um die Eineignung zu erzwingen. Daß es im Uebrigen für die Wirksamkeit eines solchen Gesetzes in hohem Maße auf die Art der praktischen Handhabung ankommt, liegt auf der Hand, insbesondere ist leicht begreiflich, daß dasselbe in geschickter Anwendung unter gewissen Umständen ähnliche Ergebnisse haben kann, wie die Zonen-Enteignung.

In Paris ist davon ein sehr ausgiebiger und wohlthätiger Gebrauch gemacht, und zwar namentlich zur Zeit Napoleons des Dritten unter dem Seine-Präfekten Hausmann, der mit rücksichtsloser Hand eingriff und den Grund dazu legte, daß an die Stelle des engmaschigen Netzes der schmalen Straßen des alten Paris das weite Netz der jetzigen breiten Verkehrsstraßen getreten ist. Bei diesem nach einem einheitlichen Plan bis zur neuesten Zeit durchgeführten Unternehmen, welches bisher etwa eine Milliarde Francs erfordert hat, hat jenes Gesetz nebenher auch finanziell gute Früchte getragen. Die Stadt hat kraft desselben vielfach alte Grundstücke zu ihrem alten Werth erworben, welche sie dann nachher zu dem durch die neue Straßenanlage geschaffenen weit höheren Werth höchst vortheilhaft wieder veräußert hat. So sollen auf diesem Wege bei dem auf 45 Millionen Francs veranschlagten Durchbruch der avenue de l'Opéra 12 Millionen Francs erspart sein.[1])

3. Zum Schluß beansprucht der Umstand noch besondere Erwähnung, daß die angeführte französische Gesetzgebung und zwar namentlich die Verordnung vom 26. März 1852 in der Hauptsache nur bebaute Stadtlagen im Auge hat, was sowohl aus den einzelnen Bestimmungen derselben, wie auch aus den über die Bauflucht bestehenden Vorschriften des französischen Rechts erhellt.

§. 9.

Die italienische Gesetzgebung.

Enteignungsgesetz vom 25. Juni 1865 Art. 22 (Raccolta ufficiale delle leggi 1865 No. 2359). G. Sabattini, Legge sulle espropriazioni per

[1]) Wochenblatt für Baukunde 1886 S. 499.

causa d'utilità pubblica I. 1882, II. 1887 (Ausführlicher Kommentar zum Enteignungsgesetz). Garelli, Il diritto amministrativo, Torino 1885.

Die nächste Stufe der Entwickelung in der hier in Rede stehenden Gesetzgebung bezeichnet das italienische Enteignungsgesetz vom 25. Juni 1865, da hier das Prinzip der Zonen-Enteignung zum ersten Male[1]) klar und offen an den Tag tritt. Der Artikel 22[2]) desselben bestimmt, daß die Enteignung sich nicht nur auf den zur Ausführung des betreffenden öffentlichen Unternehmens unbedingt erforderlichen Grund und Boden, sondern auch in einer bestimmten Ausdehnung (zona) auf die anstoßenden Grundstücke erstrecken kann, wenn die Heranziehung dieser Grundstücke für die Erreichung des Hauptzwecks des Unternehmens von unmittelbarem Nutzen ist.

Um einen etwaigen Mißbrauch dieses Rechtes zu verhüten, ist vorgeschrieben, daß dasselbe entweder in dem Akt (Gesetz, Königliche Verordnung u. s. w.), welcher die Erklärung der öffentlichen Nützlichkeit des ganzen Unternehmens enthält, oder in einer späteren Königlichen Verordnung ausdrücklich verliehen werden muß.

Gerechtfertigt wird die Zonen-Enteignung sowohl in den amtlichen Motiven[3]) wie auch in der Begründung, welche ihr Pisanelli, der eigentliche Vater des Enteignungsgesetzes,[4]) in dem von ihm der Kammer vorgelegten Entwurf gegeben hat, in folgender Weise. Es bestehe ein dringendes Bedürfniß nach einer derartigen Ausdehnung des Enteignungsrechtes, insbesondere versprächen sich die Städte hiervon große Vortheile für die zweckmäßige Durchführung der von ihnen in den inneren Stadttheilen im Interesse der öffentlichen Gesundheit, der Erleichterung des Verkehrs und der Verschönerung unternommenen Straßen-Anlagen und Regulirungen. Die bloße Herstellung der Straße und die Inanspruchnahme des hierzu nöthigen Grund und Bodens genüge nicht, um die Zwecke

---

[1]) Sabattini a. a. O. S. 253 meint allerdings, daß die Zonen-Enteignung in Frankreich namentlich in den französischen Gesetzen vom 13. April 1850 und 26. März 1852 ihren Ursprung finde. Der Wortlaut dieser Gesetze widerlegt ihn aber.

[2]) Abgedruckt in Anlage XIII.

[3]) Sabattini a. a. O. I. S. 45.

[4]) Sabattini a. a. O. I. S. 252.

des betreffenden Unternehmens zu erreichen. Die Straßenanlage nütze nichts, wenn die Anlieger sich weigerten, zweckmäßige neue gesunde Bauten daran zu errichten, oder solche unmäßige Preise für die Bauplätze forderten, daß dadurch der Kapitalist wie der Unternehmer zurückgescheucht würden. Die überaus großen Kosten für solche neuen Straßenanlagen würden dann vielfach umsonst ausgegeben sein und jedenfalls nicht im Entferntesten zu dem erzielten Erfolge im Verhältnisse stehen. Eine solche neue, mit wenigen, oft elenden Häusern und vielen leeren Bauplätzen besetzte Straße würde die Stadt verunzieren, statt sie zu verschönern. Ebensowenig würde auch das Interesse der öffentlichen Gesundheitspflege dadurch befriedigt werden, wenn an den Seiten der Straßen die alten ungesunden Wohnungen stehen blieben. Das einzige Mittel, um alle diese Mängel und Unzuträglichkeiten zu vermeiden, bestehe in der Zonen-Enteignung.

Diese Gründe haben allseitige Zustimmung gefunden. Dagegen ist der in der Literatur unternommene Versuch, auch die Förderung der finanziellen Lage der Gemeinden in die Ziele der Zonen-Enteignung mit hineinzuziehen, ein vereinzelter[1]) geblieben, und die Rechtsprechung hat in Uebereinstimmung mit den mitgetheilten Motiven des Gesetzes streng daran festgehalten, daß die Zonen-Enteignung nur dann gerechtfertigt sei, wenn sie darauf abziele, zu verhindern, daß durch die Gleichgültigkeit oder das Uebelwollen der Anlieger die Erfüllung der mit dem betreffenden öffentlichen Unternehmen verbundenen Zwecke ganz oder theilweise unmöglich gemacht werde. Die Anlieger können sich demgemäß der Zonen-Enteignung dadurch entziehen, daß sie sich verpflichten, ihre betreffenden Grundstücke selbst binnen bestimmter Frist in Gemäßheit des festgestellten Bebauungsplanes zu bebauen, ein Grundsatz, der sowohl vom Staatsrath wie vom Kassationshof anerkannt worden ist[2]) und unter Anderem in Rom bei der versuchten Zonen-Enteignung von Grundstücken auf dem Esquilin Anwendung[3]) gefunden hat.

Ein besonderes Gesetz über Zonen-Enteignung besteht für Rom

---

[1]) Sabattini a. a. O. I. S. 255.
[2]) Sabattini a. a. O. I. S. 261.
[3]) Sabattini a. a. O. I. S. 257.

nicht.[1]) Wohl aber scheint in dieser Stadt von dem erwähnten Artikel 22 des allgemeinen Enteignungsgesetzes ein besonders ausgedehnter Gebrauch gemacht zu werden.

Daß übrigens auch die italienische Zonen-Enteignung vornehmlich nur bebaute Stadtlagen im Auge hat,[2]) dürfte schon aus dem Inhalt der vorstehenden Skizze zur Genüge erhellen.

§. 10.

Die Belgische Gesetzgebung.

Gesetz vom 1. Juli 1858 und 15. November 1867, betreffend die Zonen-Enteignung. — Erlaß des Ministers des Innern vom 16. November 1867, betreffend Erläuterung des Gesetzes vom 15. November 1867 (Annales de travaux publics de Belgique 1867 p. 310). — Litteratur: De Laveleye, Expropriation par zones, 1863. — Derselbe, Moniteur des intérêts matériels, Brux. 1863 (No. 13—16, 21, 23). — Eug. Bochart, De l'expropriation par zones, 1865. — H. Clochere Revision de lois sur l'expropriation, 1865. — F. Laurent, De l'expropriation par zones, Belgique judiciaire, t. XXIV (1866) p. 97—106, Revue de l'administration de la Belgique t. XIII (1866) p. 467—490. — P. Voituron, De l'expropriation par zones, Belgique judiciaire, t. XXIV (1866) p. 385—389, Revue de l'administration t. XIII (1866) p. 621—631. — Olin, De l'expropriation par zones, 1866. — Bulletin communal de la ville de Bruxelles 1866, rapport relatif à l'expropriation pour cause dutilité publique p. 123—182 (hervorragende Arbeit). — Collinet, L'expropriation par zones, 1867. — E. Picard, Traité general de l'expropriation pour utilité publique 1875—76. — Giron, Le droit administratif de la Belgique, 1881. — Pandectes belges, t. XXXXI (1892), expropriation par zones p. 626—647 (neueste Darstellung des Standes der Rechtsprechung).

Die belgische Gesetzgebung bedeutet den Höhepunkt in der Entwickelung des Systems der Zonen-Enteignung, da dasselbe hier am vollständigsten ausgebildet ist und das Gesetz alle Gesichtspunkte ins Auge faßt, welche dafür überhaupt in Betracht kommen können, insbesondere die finanziellen.

Die Zonen-Enteignung wurde in Belgien zuerst durch ein Gesetz vom 1. Juli 1858 eingeführt, welches die Verbesserung der

[1]) Wie Baumeister, Städtisches Straßenwesen 1890, S. 57, anzudeuten scheint.

[2]) Sabattini erklärt dies ausdrücklich II. S. 346.

Gesundheitsverhältnisse ungesunder Stadttheile zum Gegenstand hatte. Dasselbe gestattete nicht nur die Enteignung desjenigen Grund und Bodens, welcher zu den im Interesse der öffentlichen Gesundheitspflege unternommenen Straßenanlagen (Durchbrüchen, Erweiterungen und anderen Regulirungen) erforderlich war, sondern auch die Enteignung der zu beiden Seiten der Straßen gelegenen, zur Besetzung mit neuen gesunden Wohngebäuden geeigneten Grundstücke. Die Gemeinde hatte diese Grundstücke dann unter der Bedingung wieder zu veräußern, daß der Erwerber darauf vorschriftsmäßige, den Anforderungen der Gesundheitspolizei entsprechende Gebäude errichtete.

Die Motive des Gesetzes[1]) begründen diese Bestimmung damit, daß es, um den Zweck derartiger Unternehmungen zu erreichen, nicht genüge, nur die erforderlichen neuen Straßenzüge und Durchbrüche durch die ungesunden, menschenüberfüllten alten Gassen zu führen, sondern daß das öffentliche Interesse auch unbedingt erheische, daß die neuen Straßen mit gesunden Häusern besetzt würden. Dies könne aber nur auf dem Wege der Zonen-Enteignung erfolgen; denn andernfalls sei zu gewärtigen, daß die Anlieger nicht nur die alten ungesunden Baulichkeiten bestehen lassen, sondern sogar neue derselben Art dazu erbauen würden,[2]) was in Folge der Vermehrung der Baustellen zur Vergrößerung des Uebels, statt zur Beseitigung desselben führen würde.

Der Erfolg des Gesetzes entsprach leider nicht den davon gehegten Erwartungen, und zwar hatte dies (wie schon oben bemerkt S. 46) im Wesentlichen seine Ursache in der engherzigen Auslegung, welche dasselbe in der Rechtsprechung erfuhr. Diese ließ nämlich durchweg die Zonen-Enteignung nur bezüglich solcher Grundstücke zu, die selbst zu den ungesunden gehörten,[3]) was selbstverständlich eine wirksame Handhabung des Gesetzes völlig brach legte.

---

[1]) Pandectes belges t. 41 (1892) p. 631, Bull. com. de Brux. 1866 p. 139. (Annales parlamentaires 1857—58 p. 1026.)

[2]) Es ist hierbei an die Thatsache zu erinnern, — welche bei der von dem Verein für Sozialpolitik betreffs der Wohnungsnoth der ärmeren Klassen angestellten Untersuchung (Schriften des Vereins Bd. XXXI u. XXXII) aus verschiedenen Ländern festgestellt ist, — daß häufig die ungesunden und schlechten Häuser verhältnißmäßig die höchsten Erträge liefern.

[3]) Pand. belg. a. a. O. p. 632; Giron a. a. O. I. p. 393 u. s. w.

Von Seiten verschiedener Gemeinden (Brüssel, Lüttich u. s. w., sowie auch von Seiten anderer Personen)[1] wurde daher lebhaft eine Aenderung des gedachten Gesetzes befürwortet, und es gelang endlich einer im Jahre 1865 an die Kammer gerichteten Petition der Stadt Lüttich,[2] die gesetzgeberische Behandlung dieser Frage in Fluß zu bringen. Im selbigen Jahre erforderte der Minister des Innern von den Gemeindebehörden einer großen Anzahl von Städten ein Gutachten über die angeregte Frage, wodurch ein reiches, zum Theil ausgezeichnet bearbeitetes Material beschafft wurde. Was darunter vor Allem Erwähnung verdient, ist die scharfe Hervordrängung des finanziellen Gesichtspunktes. So heißt es in dem von der Stadt Gent erstatteten Bericht,[3] es sei ein schreiendes Unrecht, daß bei derartigen öffentlichen Unternehmungen die Anlieger in Folge der dadurch herbeigeführten, oft ganz ungeheuren Werthsteigerung ihrer Grundstücke sich schwer bereicherten, während die übrigen Gemeindeangehörigen die Kosten dafür aufbringen und sich zu Gunsten jener mit hohen, drückenden Schulden belasten müßten. Ein Ausgleich dieser Ungerechtigkeit sei lediglich in der Zonen-Enteignung zu finden.

Das Gesetz vom 15. November 1867 hat dann in der Hauptsache den geäußerten Wünschen Rechnung getragen, was aus der nachfolgenden Darstellung seiner Grundzüge wohl ersichtlich sein wird:

1. Bei jedem nützlichen,[4] größeren,[5] kommunalen[6] Unternehmen, welches zum Gegenstand hat:

   a) die Verbesserung der gesundheitlichen oder sonstigen Verhältnisse in alten Stadttheilen (en totalité ou en partie);

   b) die Anlage neuer Stadttheile;

---

[1] s. Eug. Bochart a. a. O. S. 37.

[2] La Belgique judic. t. XXIV (1866) p. 97.

[3] Revue de l'adm. t. XIII (1866) p. 469.

[4] D'utilité! Nothwendig braucht das Unternehmen nicht zu sein (Annales des travaux publ. t. 25 (1867) p. 312).

[5] D. h. ein solches, welches nach einem gewissen einheitlichen Plan auszuführen ist (ensemble des travaux). Den Gegensatz bildet eine einzelne Arbeit, Errichtung eines Gebäudes u. s. w. Dagegen fällt z. B. eine Straßenbegradigung unter das Gesetz (Annal. des trav. publ. a. a. O.).

[6] Der Staat ist von der Anwendung des Gesetzes ausgeschlossen. Pand. belg. a. a. O. p. 636 (Nr. 18).

kann die Enteignung sich nicht nur auf den zu den Straßenanlagen und zu sonstigen öffentlichen Zwecken bestimmten Grund und Boden, sondern auch auf diejenigen Grundstücke erstrecken, welche nach dem Plan des Unternehmens mit Privatgebäuden besetzt werden sollen. Es heißt daher in dem Gesetz nur „Unternehmen", nicht „öffentliches" Unternehmen,[1]) um die Privatbauten mit darunter zu begreifen.

Die Herstellung dieser Bauten muß selbstverständlich dem Zweck des ganzen Unternehmens dienen. Hiervon abgesehen, kommt es auf das Motiv, weshalb die Gemeinde im einzelnen Fall von der Zonen-Enteignung Gebrauch macht, nicht an. Sie kann solches mithin sehr wohl in der Hauptsache lediglich zu dem Zweck thun, um die hohen Kosten der betreffenden Anlage durch den beim Wiederverkauf der enteigneten Ländereien zu erzielenden Gewinn thunlichst herabzumindern. Die Eigenthümer der von der Zonen-Enteignung betroffenen Grundstücke haben daher auch nicht, wie in Italien, das Recht, sich der Enteignung dadurch zu entziehen, daß sie sich anheischig machen, die auf ihrem Besitz zu errichtenden Privatbauten selbst herzustellen. Das würde die Gemeinde von der Kostenlast der Anlage nicht befreien. Nur wenn sich die sämmtlichen betheiligten Eigenthümer oder die Mehrzahl derselben verpflichten, in bestimmter Frist das ganze Unternehmen plangemäß auszuführen, soll ihnen (Art. 6) beim Nachweis der nöthigen Mittel dies verstattet werden. Dabei ist aber event. den Urhebern des Planes eine Entschädigung zu zahlen. — Selbstverständlich ist es übrigens, daß, wenn außerhalb der eigentlichen Plangrenze von den in das Unternehmen hineingezogenen Grundstücken solche Stücke liegen bleiben, welche wegen ihrer Kleinheit oder Belegenheit für sich nicht bebauungsfähig sind, die Enteignung auch diese zu umfassen hat, falls die Eigenthümer sie nicht behalten wollen.

2. Die Zonen-Enteignung erfolgt auf Grund Königlicher Verordnung (Art. 10),[2]) der ein spezieller Plan der von der Ent-

[1]) Das im Gesetzentwurfe enthaltene Wort publics (zu travaux) ist bei der Berathung mit Absicht gestrichen (Annales a. a. O.; Minist.-Erlaß v. 16. Nov. 1867).

[2]) Art. 1 des Gesetzes über das Enteignungsverfahren vom 27. Mai 1870.

eignung betroffenen Grundstücke zu Grunde liegt, und welcher zugleich die Bestimmungen über die Wiederveräußerung der nicht zu öffentlichen Zwecken verwendeten Grundstücke, wenigstens in den Grundzügen,[1]) enthalten muß.

3. Die belgische Zonen-Enteignung ist, wie sich aus Vorstehendem ergiebt, eine sehr weitgreifende Maßregel, welche die Grenzen und Zwecke der Enteignung in einer den deutschen Ländern völlig unbekannten Weise ausdehnt. Zu einem wesentlichen Theil findet sie Erklärung und Rechtfertigung darin, daß Belgien keine Vorschriften, wie die des §. 15 des preußischen Baufluchtengesetzes vom 2. Juli 1875 kennt, wonach die Anbauer an neuen Straßen gehalten sind, die Kosten der Anlage derselben ganz oder doch zu einem erheblichen Theile zu tragen. Was die praktische Anwendung des Gesetzes betrifft, so ist diese in besonders reichem Maße in Brüssel erfolgt und hat hier zur Anlage einer ganzen Anzahl großartiger, neuer, breiter Verkehrsstraßen mit glänzendem finanziellen Erfolg geführt.

§. 11.

Die ungarische und englische Gesetzgebung.

I. Ungarisches Gesetz vom 10. Juni 1871, betreffend die Pester große Ringstraße, Art. 2 und 3. — Ungarisches Enteignungsgesetz vom 29. Mai 1881 §. 22.

I. Die hier in Betracht kommende ungarische Gesetzgebung bezieht sich lediglich auf die Hauptstadt Ofen-Pest (Budapest). Mit großem Nachdruck ist seit Anfang der siebziger Jahre von Staat und Gemeinde die Aufgabe verfolgt worden, Ofen-Pest zu einer des Landes würdigen Hauptstadt ersten Ranges[2]) umzugestalten und heranzubilden. Zu dem Zweck sind unter Anderem großartige neue Straßenanlagen geschaffen, zu denen vornehmlich der Durchbruch der Andrassy-Straße, sowie die große Ringstraße gehören. Um die Durchführung der letzteren zu ermöglichen, ist unter dem 10. Juni 1871 ein besonderes Gesetz erlassen, dessen §. 3[3]) eine ähnliche Be-

---

[1]) S. hierüber Pand. belg. a. a. O. S. 640 Nr. 44.

[2]) S. hierüber Stübben, Die bauliche Entwicklung von Budapest, Wochenblatt für Baukunde, 1886, S. 465 ff.

[3]) Abgedruckt in Anlage XV.

stimmung wie der Art. 2 des französischen Gesetzes vom 26. März 1852, jedoch mit einer bemerkenswerthen Abänderung, enthält. Danach sind nämlich, falls bei der Anlage der Straße Parzellen übrig bleiben, welche zur Errichtung eines selbstständigen Hauses nicht genügen, die Nachbarn verpflichtet, sofern sie dieselben nicht für den Enteignungspreis übernehmen wollen, einen solchen Theil von ihrem Grundstück, — also nicht das ganze, wie in Frankreich, — gegen den Enteignungspreis abzutreten, wie zur Ergänzung der ungenügenden Parzellen erforderlich ist.[1])

Ganz allgemein hat dann das Enteignungsgesetz vom 29. Mai 1881 für Ofen-Pest eine Bestimmung getroffen, welche entschieden den Charakter der Zonen-Enteignung trägt, aber sich mehr an das italienische, als an das belgische System anlehnt. Dieselbe unterwirft nämlich bei der gänzlichen oder theilweisen Regulirung hauptstädtischer Straßen oder Plätze alle an diesen und rückwärts derselben gelegenen Gebäude und Gründe, welche den Ansprüchen des durch die Regulirung anzustrebenden Zweckes nicht entsprechen, der Enteignung, und die Eigenthümer können sich derselben nur dadurch entziehen, daß sie sich verpflichten, binnen drei Jahren auf ihren Grundstücken den gestellten Anforderungen entsprechende Gebäude zu errichten. Außerdem ist eine mit dem oben erwähnten §. 3 des Gesetzes vom 10. Juni 1871 im Wesentlichen übereinstimmende allgemeine Vorschrift getroffen. Doch geht sie einerseits über jene insofern hinaus, als sie, wie in Frankreich, das ganze Grundstück des Nachbarn, welcher die bebauungsfähigen Grundstückstheile nicht erwerben will, der Enteignung unterzieht; andererseits schränkt sie aber ihre Anwendung auf den Fall ein, daß der betreffende Abspliß eine Front nach einer Straße oder nach einem Platz hat.

II. The artizans and Labourers Dwellings Improvement Act 1875 (38 & 39 Victoria c. 36). — The Artizans and Labourers Dwellings Improvement Act 1879 (42 & 43 Victoria c. 63). — The Artizans Dwellings Act 1882 (45 & 46 Victoria c. 54).

---

[1]) Daß ähnliche Bestimmungen auch bezüglich der Andrassy-Straße ergangen seien, behauptet Stübben a. a. O. Es finden sich solche aber in dem jene Straße betreffenden Gesetz vom 26. Dezember 1870 (L.-G.-Sammlung S. 224) nicht vor.

Dr. Aschrott, Die Arbeiterwohnungsfrage in England (Schriften des Vereins für Sozialpolitik Bd. 30 (1886) S. 93—146).

Die hier in Betracht kommenden Bestimmungen der englischen Gesetzgebung, welche die Besserung der Wohnungsverhältnisse der arbeitenden Klassen bezwecken, haben mit der Zonen-Enteignung wenig Berührungspunkte. In dem ersten Gesetz vom Jahre 1875 wird bestimmt, daß, wenn in einer Stadt[1]) ein ganzer Distrikt für ungesund erklärt ist, die Enteignung[2]) aller darin gelegenen sowie der anstoßenden Grundstücke erfolgen kann, soweit solches zur Durchführung des für die Besserung der Gesundheitsverhältnisse entworfenen Planes erforderlich ist.[3]) Der Zweck des Unternehmens begrenzt also Maß und Umfang der Enteignung. Die Ausführung des Gesetzes aber ist dadurch schwierig gemacht, daß für die anderweitige geeignete Unterkunft der sämmtlichen in den niederzulegenden Häusern wohnhaften Personen vorher gesorgt sein muß, ja die betreffenden Wohnungen sich sogar entweder in demselben Distrikt oder dessen Nähe befinden müssen. Die letztere Bestimmung ist allerdings durch das Gesetz von 1879[4]) beseitigt und die erstere durch das Gesetz von 1882[5]) insofern gemäßigt, als nur in London noch für die Hälfte der Bewohner die Beschaffung von anderen passenden Wohnungen vorgängig sicher gestellt sein muß, während in anderen Städten dies dem Ermessen der Behörden überlassen bleibt. Aber geblieben ist das im Gesetz von 1875 ausgesprochene Verbot,[6]) daß die betreffenden Behörden nicht selbst neue Wohnungen errichten sollen. Da nun die Baugesellschaften wegen des verhältnißmäßig geringen Vortheils wenig Interesse[7]) an der Herstellung solcher Bauten haben, so hindert der Mangel an dem nöthigen Ersatz für die beseitigten Wohnungen namentlich in London — abgesehen übrigens hier von

---

[1]) Das Gesetz gilt nur für Städte von mindestens 25 000 Einw.

[2]) Selbstverständlich erfolgt diese, wie stets, auf Grund eines besonderen Parlamentsbeschlusses.

[3]) 38 & 39 Vict. chap. 36 s. 3 u. 5.

[4]) 42 & 43 Vict. c. 63 s. 4.

[5]) 45 & 46 Vict. c. 54 s. 3.

[6]) 38 & 39 Vict. c. 36 s. 9.

[7]) The Builder (engl. Zeitschr. für Architektur u. s. w.) 1880 S. 807.

anderen in der dortigen kommunalen Organisation gelegenen Ursachen[1]) — die wirksame Handhabung des Gesetzes nicht wenig.

Auch von einem finanziellen Erfolg kann bei jenen Gesetzen nicht viel die Rede sein. In London ist die Gemeinde sogar wiederholt gezwungen gewesen, die erworbenen Grundstücke für einen geringeren Preis wieder zu veräußern, als sie dafür bei der Enteignung gegeben hat.[1])

Irgend welche gesetzgeberische Gedanken von Werth lassen sich demnach bezüglich des hier behandelten Gegenstandes der gedachten englischen Gesetzgebung nicht entnehmen.

§. 12.

Die Zonen-Enteignung nach dem Gesetzentwurf des Oberbürgermeisters Adickes.

Der vorliegende Gesetzentwurf will, wie schon oben bemerkt, das Institut der Zonen-Enteignung auch in Preußen einführen, und zwar im Wesentlichen in der Gestalt, welche dasselbe in Belgien gewonnen hat, jedoch nicht allgemein, sondern in Beschränkung auf dasjenige Gebiet, welches auch der Umlegung unterliegen soll, d. h. also in Beschränkung auf überwiegend unbebautes Gebiet.

I. Was nun zunächst das Bedürfniß nach der Einführung der Zonen-Enteignung grade für dies Gebiet betrifft, so muß das Vorhandensein eines solchen entschieden verneint werden.

Jedes finanzielle Motiv scheidet hier von vornherein aus, da durch den §. 15 des Baufluchtengesetzes vom 2. Juli 1875 ausreichend dafür Sorge getragen ist, daß die Gemeinden von den Kosten der neuen Straßenanlagen in der Hauptsache entlastet werden. Nach dieser Bestimmung kann nämlich durch Ortsstatut festgesetzt werden, daß die Anlieger an neuen, verlängerten und schon vorhandenen, aber bisher unbebauten Straßen und Straßentheilen nach Verhältniß der Frontlänge ihrer Grundstücke die Kosten der Freilegung, einschließlich des ganzen Grunderwerbs,[2]) der ersten Einrichtung, der

[1]) S. hierüber Aschrott a. a. O.

[2]) Daß die Aufwendungen für den Grunderwerb unter der „Freilegung" mitbegriffen sind, ergiebt sich aus den dieses Gesetz betreffenden Verhandlungen des Abgeordnetenhauses (Stenogr. Berichte 1875 I. S. 74 u. 77). S. hierüber

Entwässerung und der Beleuchtungsvorrichtung jener Anlagen, sowie die ihrer ersten fünfjährigen Unterhaltung zu tragen haben. Allerdings sind einige Beschränkungen hinzugefügt: die Fälligkeit jener Kostenschuld tritt für den einzelnen Anlieger erst mit dem Zeitpunkt des Anbaues ein, und bei Straßen über 26 Meter Breite muß die Gemeinde nach Verhältniß der überschießenden Breite an der Kostenlast selbst Theil nehmen. Auch liegt auf der Hand, daß die durch die neuen Straßenanlagen der Gemeinde verursachten Aufwendungen mit jenen unmittelbaren Kosten der einzelnen Anlage keineswegs erschöpft sind.

Indeß steht das außer Frage, daß im Allgemeinen durch jene Bestimmung die Verpflichtung zur Tragung der durch die neuen Straßenanlagen entstehenden Kosten in einer den Grundsätzen des Rechts und der Billigkeit durchaus entsprechenden Weise geregelt ist, und es würde gegen diese Grundsätze verstoßen, wenn jetzt die einzelnen Eigenthümer zu dem Zweck ihres Eigenthums beraubt werden sollten, damit die Gemeinde durch den dabei erzielten Spekulationsgewinn ihre Finanzen in die Höhe brächte.

Die Begründung des Gesetzentwurfes läßt denn auch den finanziellen Gesichtspunkt fast ganz zurücktreten und rechtfertigt die vorgeschlagene Anwendung der Zonen-Enteignung nur damit, daß sie „mit weit größerer Einfachheit und Sicherheit" die Herstellung zweckmäßiger Baugrundstücke ermögliche. Sie soll also nur demselben Zweck dienen, wie die Umlegung. An sich ist es nun schon gesetzgeberisch sehr bedenklich, zu demselben Zweck zwei gewaltsame Mittel zu gewähren, wenn man mit einem auskommen kann. Es würde solches nur dann vielleicht als zulässig erscheinen können, wenn beide Mittel gleichwerthig wären. Aber dies ist hier nicht der Fall. Der Gesetzentwurf geht ja vielmehr davon aus, daß die Zonen-Enteignung vorzuziehen sei. Dann dürfte aber die Umlegung nicht eingeführt werden, welche übrigens von dem Urheber des Gesetzentwurfes selbst, wie sowohl diese Bestimmung als auch der §. 7 zeigen, offenbar mit höchst mißtrauischen Blicken betrachtet

---

auch Friedrichs, das Gesetz u. s. w. v. 2. Juli 1875, Berlin 1882 Note 4 zu §. 15 (S. 57 ff.) und §. 2 des vom Minister bestätigten Berliner Ortsstatuts v. 7./19. März 1877.

wird. In Wirklichkeit liegt die Sache gerade umgekehrt. Ein zweckmäßig geregeltes und zweckmäßig angewandtes Umlegungsverfahren gewährleistet die Schaffung geeigneter Baugrundstücke mindestens eben so sicher, als die Zonen-Enteignung, jedenfalls aber in einer viel einfacheren Weise, da die zahllosen einzelnen Enteignungen, welche bei jener eintreten müßten, bei dem erbitterten Widerstande, den viele Eigenthümer ihr leisten würden, zu den größten Weiterungen und Unzuträglichkeiten führen würde. Vor Allem aber fällt entscheidend ins Gewicht, daß die Zonen-Enteignung den weit schärferen Eingriff in die wohlerworbenen Rechte der davon Betroffenen bedeutet, da sie ihnen ihr Eigenthum ohne Noth nimmt; das Mittel der Umlegung ist ja zur Hand. Außerdem trägt sie zweifellos einen gehässigen Charakter, weil die finanzielle Rücksicht doch immer im Hintergrunde steht und die Enteigneten daher vielfach von der erbitternden Ansicht durchdrungen sein werden, daß die Enteignung nur zu dem Zweck erfolge, damit die Stadt mit ihrem Eigenthum gewinnreiche Geschäfte mache. Die Sache wird auch nicht dadurch gemildert, daß der Mehrheit der Eigenthümer das im §. 16 näher angegebene Recht gewährt wird, an die Stelle der Stadt zu treten. Im Gegentheil, die ganze Angelegenheit kann dadurch nur noch an Gehässigkeit gewinnen, indem damit den größeren kapitalkräftigeren Grundbesitzern eine Handhabe geboten wird, die kleineren Besitzer, wenn sie solches wollen, zu unterdrücken. Außerdem wird es vielfach schwer Verständniß finden, daß die betreffenden Eigenthümer gezwungen sein sollen, erst besondere Aufwendungen zu machen, um sich ihr wohlerworbenes Eigenthum zu erhalten.

Die Zonen-Enteignung erscheint hiernach in der Anwendung auf überwiegend unbebautes Stadtgebiet gegenüber und neben der Maßregel der Umlegung als überflüssig, ungerecht und gehässig.

Ganz anders liegt es mit ihrer Einführung, soweit es sich dabei um bebaute Stadtlagen handelt. Hier sprechen viele Gründe zu ihren Gunsten. Die ausländische Gesetzgebung hat auch im Wesentlichen[1]) nur solche Stadttheile im Auge.

---

[1]) Allerdings kann sie nach dem belgischen Gesetz sich auch auf neue Stadttheile erstrecken. Ob das aber wirklich geschieht, scheint zweifelhaft zu

Bei den bisweilen geradezu riesigen Summen, welche Straßendurchbrüche und sonstige neue Straßenanlagen im Innern älterer Städte erfordern, erscheint es allerdings als dringend wünschenswerth, durch eine derartige Maßregel den Städten die Ausführung solcher dem Interesse der öffentlichen Gesundheitspflege, des Verkehrs und der Sicherheit dienenden, nicht selten dringend nothwendigen Unternehmungen finanziell zu erleichtern, da eine Bestimmung, wie die des §. 15 des Gesetzes vom 2. Juli 1875, für diese Stadttheile nicht besteht. Auch läßt sich keineswegs verkennen, daß in der That, wie namentlich in Belgien geltend gemacht wurde, eine harte Ungerechtigkeit darin besteht, daß die wenigen Anlieger solcher Straßen auf Kosten der Gesammtheit ohne wesentliche Gegenleistung den reichsten Gewinn einheimsen. Hier muß das Recht des Einzelnen dem allgemeinen Wohl weichen, wie das Professor Virchow bei der Berathung des Enteignungsgesetzes im Abgeordnetenhause, indem er das System der Zonen-Enteignung nach dem belgischen Muster für derartige Fälle empfahl, beredt und überzeugend nachgewiesen hat.[1]) Uebrigens hat die Anwendung dieser Maßregel für solche Fälle auch noch andere Freunde[2]) im Abgeordnetenhause gefunden.

Es wäre daher wohl zu erwägen, ob es nicht rathsam wäre, die Gelegenheit dieses Gesetzes zu benutzen, um die Zonen-Enteignung in einer den deutschen Verhältnissen angepaßten Gestalt für die Fälle in unsere Gesetzgebung einzuführen, in denen die Ausführung öffentlicher Unternehmungen in bebauten Stadttheilen zur Frage steht.

II. Sollte trotz der gewichtigen Gründe, welche der Heranziehung der Zonen-Enteignung zur zweckmäßigen Gestaltung der Bauplatz-

---

sein; auch ist zu berücksichtigen, daß dem belgischen Recht eine Bestimmung wie die des §. 15 des preußischen Gesetzes vom 2. Juli 1875 fremd ist. Auch nach französischem Recht scheinen die Anlieger höchstens zur Tragung der Pflasterkosten verbunden zu sein. Ungarn (G. v. 10. Juni 1871, betr. die Ringstraße §. 7) dagegen und Italien (Art. 77—81 Enteignungsgesetz v. 25. Juni 1865) haben zum Theil weitergehende Bestimmungen.

[1]) Sitzung vom 27. April 1874 (Stenogr. Berichte 1874, II. S. 1270). Derselbe irrt nur, wenn er das Bestehen eines eigenen Gesetzes für Brüssel, betreffend die Zonen-Enteignung, angenommen haben sollte.

[2]) Stenogr. Berichte 1875, I. S. 73.

formen in unbebauten Stadtlagen entgegenstehen, der betreffende Vorschlag des Gesetzentwurfes dennoch Annahme finden, so würde es doch jedenfalls als nothwendig erscheinen, mindestens in folgenden Punkten den Gesetzentwurf abzuändern.

1. Die Fälle, in denen die Zonen-Enteignung statthaft, und die Zwecke derselben müßten genauer angegeben werden. Vor Allem bedarf das Maß der Ausdehnung einer näheren gesetzlichen Festlegung. Die jetzigen Bestimmungen des Gesetzentwurfes sind so dehnsam, daß sie auch den unberechtigsten Eingriff in das Privateigenthum decken würden.

2. Der Gesetzentwurf verordnet, daß ebenso wie nach §. 11 des Baufluchtengesetzes vom 2. Juli 1875 die Enteignung des Straßenlandes, so auch die Zonen-Enteignung auf Grund eines Gemeindebeschlusses erfolgen soll. Das ist eine rechtlich schlechthin unzulässige Bestimmung. Mit der Enteignung des Straßenlandes läßt sich die Zonen-Enteignung gar nicht vergleichen. Dort handelt es sich im Verhältniß zu letzterer um geringe Flächen und geringe Summen. Außerdem hat die Gemeinde dort keinerlei selbstisches Interesse; was sie heute dem Anlieger für das enteignete Land zahlt, erhält sie morgen, wenn er baut, von ihm mit Zinsen zurück. Auch ist das enteignete Land lediglich zu feststehenden öffentlichen Zwecken bestimmt, der Privatverwendung gänzlich entzogen. Ganz anders bei der Zonen-Enteignung. Hier stehen große umfassende Flächen von hohem und höchstem Werth in Frage, die der ferneren nutzbringenden Verwerthung seitens des Eigenthümers lediglich behufs privater Verwendung durch die Gemeinde entzogen werden sollen. Das Vermögensinteresse der letzteren ist hierbei auf das Lebhafteste betheiligt.

Es würde einen durch Nichts zu rechtfertigenden Eingriff in die bestehenden Grundlagen des Rechts bedeuten, und insbesondere in schärfsten Widerspruch mit dem §. 2 des Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874 treten, wonach die Enteignung nur auf Grund Königlicher Verordnung erfolgen soll, wenn künftig jedem betheiligten Eigenthümer sein Eigenthum einfach durch den Willen der Gemeinde genommen werden könnte, wobei insbesondere noch zu bedenken ist, daß die Zonen-Enteignung doch schließlich in vielen Fällen auf eine Bereicherung der Gemeinde hinauslaufen wird.

In der fremden Gesetzgebung erfolgt daher auch überall die Zonen-Enteignung nur auf Grund von Gesetz, Königlicher Verordnung oder Beschluß der höchsten Staatsbehörden.[1])

Anders als auf Grund Königlicher Verordnung wird hiernach auch in Deutschland die Zonen-Enteignung nicht wohl stattfinden können.

3. Was das im §. 16 bezeichnete Recht der betheiligten Eigenthümer betrifft, an die Stelle der Gemeinde zu treten, so dürfte es sich aus dem oben angegebenen Grunde empfehlen, dasselbe nur der Gesammtheit der Eigenthümer zu verleihen, wie der erste Absatz des Artikel 6 des belgischen Gesetzes es vorsieht.

Außerdem dürfte in Erwägung zu ziehen sein, ob es nicht gerathen wäre, behufs Verhinderung spekulativer Treibereien, den Eigenthümern, ähnlich wie im italienischen und ungarischen Recht, die Befugniß zu verleihen, durch Eingehung einer gewissen Verpflichtung sich der Enteignung zu entziehen, also hier der Verpflichtung, sich der von der Gemeinde vorzunehmenden anderweitigen zweckmäßigen Eintheilung der Baugrundstücke zu unterwerfen.

Da die Zonen-Enteignung nach der Begründung des Gesetzentwurfes keinen anderen Zweck hat, als die Herstellung geeigneter Bauplätze, so wird dieses Ziel auf dem bezeichneten Wege sehr einfach erreicht.

---

[1]) Frankreich: §§. 2 und 3 Enteignungsgesetz vom 3. Mai 1841, §. 2 der Verordnung vom 26. März 1852, §§. 2 und 3 der Anweisung vom 27. Dezember 1858 u. s. w. — Italien: Art. 9, 10 und 12 Enteignungsgesetz vom 25. Juni 1865. — Belgien: Art. 1 Gesetz vom 27. Mai 1870, betr. das Enteignungsverfahren, Art. 10 Gesetz vom 15. November 1867, betr. die Zonen-Enteignung. — Ungarn: §. 5 des Enteignungsgesetzes vom 29. Mai 1881. — England: Parlamentsbeschluß.

III. Die Eineignung.

§. 13.

Wesen und Zweck der Eineignung. Gesetzgebung. Anwendung.

Die Eineignung kennzeichnet sich als die zwangsweise entgeltliche Uebereignung solcher Grundstücke, welche wegen ihrer Kleinheit nicht bebauungsfähig sind, an einen der Nachbarn behufs Verschmelzung mit dessen Grundstück. Woher diese kleinen Parzellen stammen, insbesondere ob sie Ueberbleibsel größerer zu öffentlichen Unternehmungen verwendeter Grundstücke sind oder nicht, kommt es an sich nicht an. Die Gesetzgebung,[1]) welche bereits namentlich in einzelnen Baupolizei-Gesetzen hier und dort sich mit dieser Maßregel beschäftigt hat, hat verschiedentlich dieselbe ganz allgemein ohne Rücksicht auf die Herkunft der Parzellen zur Anwendung gebracht; doch hat sie allerdings in der Regel nur solche Absplisse im Auge, welche bei der Anlage oder Regulirung von Straßen übrig geblieben sind.

Juristisch bildet die Einneigung den Gegensatz zur Enteignung, und wie diese sich keineswegs immer als Zwangsverkauf[2]) darstellt, so kann auch die Eineignung nicht unter allen Umständen als ein Zwangskauf angesehen werden.

Indeß kommt es praktisch wenig auf die rechtliche Natur der Eineignung an, da die Stellung des davon betroffenen Eigenthümers in den Gesetzen klar bestimmt ist.

Nach der Art und dem Maß des Zwanges läßt sich die Ge-

---

[1]) S. Anlage VIII (Wien), IX u. XII (Frankreich), XV (Ungarn), XVI (Wiesbaden), XVII (Bremen). In Hamburg und Baden bestehen Bestimmungen hierüber nicht, wie das anderwärts sich angegeben findet.

[2]) S. hierüber G. Meyer, Das Recht der Expropriation, 1868, S. 189 ff.

setzgebung, welche bisher die Eineignung behandelt hat, in drei Klassen theilen:

1. In der einen wird der anliegende Eigenthümer unbedingt verpflichtet, die betreffende Parzelle gegen ein Entgelt, welches durch Sachverständige festzustellen ist, oder auch in dem gezahlten Enteignungspreise bestehen kann, zu erwerben. Diese Verpflichtung trifft selbstverständlich den Eigenthümer nur als solchen, und ruht daher wie eine Realverpflichtung auf dem Eigenthum. Entziehen kann jener sich derselben auf keine Weise. (Wien, Wiesbaden, Bremen.)[1])
2. In der andern Klasse ist der Anlieger verpflichtet, wenn er die betreffende Parzelle nicht erwerben will, soviel von seinem Grundstücke abzutreten, als zur Vervollständigung jener zu einem vorschriftsmäßigen Bauplatz erforderlich ist. (Ungarn.)[2])
3. In der dritten Klasse endlich muß der anstoßende Nachbar in solchem Fall sein ganzes Grundstück abtreten. (Frankreich u. Ungarn.)[3])

Rechtlich begründet ist der Zwang in allen Fällen mit dem wichtigen öffentlichen Interesse an der Herstellung zweckmäßiger Baustellen und an der Wegschaffung der solches störenden Hindernisse.

Die Eineignung kann praktisch in doppelter Richtung hervortreten, entweder als eine für sich bestehende selbstständige Maßregel oder als Ergänzung anderer Maßnahmen. In letzterer Weise ist sie in dem Adickes'schen Gesetzentwurf bei der Umlegung verwandt worden (§. 6). Es dürfte sich aber vielleicht empfehlen, den vorliegenden Gesetzentwurf als die geeignete Gelegenheit auch dafür zu benutzen, um den seit Langem[4]) geltend gemachten lebhaften Wünschen der Fachkreise nach einer gesetzlichen Regelung der Eineignungsfrage zu entsprechen. Es kommt hierbei besonders in Betracht, daß, wenn auch eine Umlegung der übrigen in einem Baublock gelegenen Grundstücke nicht nothwendig sein sollte, doch die Eineignung einzelner bebauungsunfähiger Parzellen für die zweckmäßige Regulirung

[1]) Anlagen VIII, XVI, XVII.
[2]) Anlage XV, 1.
[3]) Anlagen IX u. XII, XV, 2.
[4]) S. §. 1 a. E.

und Abrundung einzelner Baupläße als geboten erscheinen kann, sowie daß auch sonst die Eineignung als selbstständige Maßregel werthvolle Dienste zu leisten vermag.

Sollte eine gesetzliche Regelung der Eineignung in Angriff genommen werden, so würden unter Anderem wohl folgende Punkte zu beachten sein:

1. Wenn der Zweck dieser Maßregel ganz erreicht werden soll, so müßte sie sich nicht nur auf die bei Straßenanlagen und Regulirungen übrig bleibenden Theile der zu jenen verwendeten Grundstücke, sondern überhaupt auf alle für sich bebauungsunfähigen Parzellen erstrecken. Ebenso wenig könnte es darauf ankommen, ob die Gemeinde oder Andere Eigenthümer der einzueignenden Grundstücke sind; Letztere müßten zur Eineignung erforderlichen Falls durch Enteignung gezwungen werden. Im Besonderen aber würde darauf Bedacht zu nehmen sein, ob nicht, wie solches schon wiederholt verlangt ist,[1]) entsprechend dem französischen Recht,[2]) der Gemeinde die Befugniß zu verleihen wäre, bei Enteignung von Grundstücken zu öffentlichen Zwecken das betreffende ganze Grundstück zu enteignen, wenn der nach Verwendung des zu dem öffentlichen Unternehmen erforderten Grund und Bodens übrig bleibende Theil wegen seiner Gestalt oder seiner Kleinheit bebauungsunfähig wäre.[3])

2. Es müßte erwogen werden, welche Art des Zwanges anzuwenden; die einen Rücksichten empfehlen diese, die anderen jene Art.

3. Fraglich erscheint es, ob, wenn die Regulirung der Eineignung ganz allgemein für bebaute und unbebaute Stadtlagen erfolgen sollte, doch nicht im Einzelnen bei der Anwendung auf diese und jene Stadttheile im Gesetz Unterschiede zu machen wären.

---

[1]) Z. B. Deutsche Bauzeitung 1883 S. 579.

[2]) Verordnung vom 26. März 1852 Art. 2.

[3]) Eine entsprechende Verpflichtung der Gemeinde besteht allerdings in Preußen nicht. Das Reichsgericht hat den §. 9 des Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874 so ausgelegt, daß darnach auch bei Baugelände die Eigenthümer nicht das Recht haben, die Abnahme der bei theilweiser Enteignung ihrer Grundstücke übrig bleibenden Theile wegen deren Bebauungsunfähigkeit zu verlangen (Eger, Das Enteignungsgesetz vom 11. Juni 1874, 1887 I. S. 231).

§. 14.

Schlußergebniß.

Aus den vorstehenden Darlegungen und Ausführungen ergiebt sich Folgendes:

1. Es besteht ein lebhaftes Bedürfniß nach einer zweckmäßig geregelten Umlegung städtischer Baugrundstücke in überwiegend unbebauten Stadtlagen. Der Gesetzentwurf des Oberbürgermeisters Adickes entspricht diesem Bedürfniß in dankenswerther Weise, und es wäre deshalb im Interesse der betheiligten Kreise dringend zu wünschen, daß der Entwurf, soweit er die Umlegung betrifft, mit gewissen Aenderungen zur Annahme gelangte.

2. Das System der Zonen-Enteignung hat in Preußen nur Berechtigung in der Anwendung auf bebaute Stadttheile. Unbebautes Stadtgebiet sollte ihr nicht unterworfen werden; es empfiehlt sich daher nicht, daß der hierauf gerichtete Theil des gedachten Gesetzentwurfs zum Gesetz erhoben wird.

3. Es würde dem öffentlichen Interesse dienlich sein, wenn in Zusammenhang mit dem vorliegenden Gesetzentwurf oder sonst auch selbstständig die Eineignung — und vielleicht auch die Zonen-Enteignung — eine gesetzliche Regelung erführe.

Anlagen.

I.

Entwurf eines Gesetzes, betreffend die Erleichterung von Stadterweiterungen.

Wir Wilhelm, von Gottes Gnaden König von Preußen ꝛc. verordnen, mit Zustimmung beider Häuser des Landtages, für den Umfang der Monarchie, was folgt:

I. Materiell-Rechtliches. §§. 1—19.

§. 1.

Behufs Erschließung von Baugelände in einem überwiegend unbebauten Theile des Gemeindegebietes mit zertheiltem Grundbesitz kann in Stadtgemeinden mit mehr als 10 000 Einwohnern nach endgültiger Feststellung eines Fluchtlinienplanes in Gemäßheit des Gesetzes vom 2. Juli 1875 auf Grund nachstehender Bestimmungen

1. die zwangsweise Zusammenlegung (Konsolidation) von Grundstücken verschiedener Eigenthümer (§§. 2—14) verfügt, sowie
2. das der Gemeinde nach § 11 des gedachten Gesetzes vom 2. Juli 1875 zustehende Recht der Enteignung auf das neben öffentlichen Straßen und Plätzen belegene Gelände ausgedehnt (§§. 15, 16)

werden.

1. Die zwangsweise Zusammenlegung. §§. 2—14.

§. 2.

Die Zusammenlegung kann sich sowohl auf den gesammten Bereich eines Bebauungsplanes, als auch auf einen durch natürliche Begrenzung, bestehende und projektirte Straßen, oder die thatsächliche Entwickelung der Anbauverhältnisse abgesonderten Theil des Planbereiches erstrecken. Einzelne im Zusammenlegungsgebiet belegene, bebaute oder in besonderer Weise (Baumschulen u. a. m.) benutzte Grundstücke können von der Zusammenlegung ausgenommen werden.

Die Zusammenlegung erfolgt auf Grund Gemeindebeschlusses.

§. 3.

Die Zusammenlegung muß erfolgen, wenn die Eigenthümer von mindestens der Hälfte der nach dem Grund- bezw. Gebäudesteuerkataster zu berechnenden Fläche der zusammenzulegenden Grundstücke sie bei dem Gemeindevorstande beantragen, und die Zusammenlegung im öffentlichen Interesse liegt.

Bei Grundstücken, welche im Miteigenthum stehen, ist für jeden Miteigenthümer ein seinem Eigenthumsantheile entsprechender Bruchtheil der Fläche des gemeinschaftlichen Grundstückes in Ansatz zu bringen.

In dem Antrage ist ein zur Entgegennahme von Verfügungen ermächtigter Vertreter zu benennen.

§. 4.

Auch ohne Antrag der Betheiligten kann die zwangsweise Zusammenlegung erfolgen, wenn die durch das öffentliche Interesse begründete Dringlichkeit der letzteren auf Antrag der Gemeinde von dem Minister der öffentlichen Arbeiten anerkannt wird (§. 22). Der Minister kann diese Anerkennung davon abhängig machen, daß die Gemeinde für Durchführung der Straßen und Platzanlagen Beihülfen gewährt oder einen Theil des für diese Anlagen erforderlichen Geländes (§. 8) gegen Entschädigung erwirbt.

§. 5.

In dem die Zusammenlegung betreffenden Gemeindebeschluß (§§. 3 und 4) müssen die der Zusammenlegung zu unterwerfenden Grundstücke unter Benennung ihrer Eigenthümer einzeln aufgeführt und auf einem anzuheftenden Plane nachgewiesen werden.

§. 6.

Grundstücke, deren Flächeninhalt so gering ist, daß bei der Neuvertheilung (§. 8) an Stelle derselben nur ein nach den ortsstatutarischen Bestimmungen zur Bebauung ungeeignetes Grundstück treten könnte, sind, wenn sie nicht mit anderen Grundstücken desselben Eigenthümers zu bebauungsfähigen Grundstücken zusammengelegt werden können, von der Gemeinde zu enteignen und unter die übrigen Interessenten mit zu vertheilen; in Betreff der Entschädigung ist nach §. 14 zu verfahren. Die Gemeinde ist jedoch, falls aus der Zusammenlegung mehrerer derartiger kleiner Parzellen sich mindestens ein bebaubares Grundstück bilden läßt, berechtigt, von der Vertheilung unter die übrigen Interessenten Abstand zu nehmen und die Zuweisung entsprechender Grundstücke bei der Neuvertheilung für sich zu beanspruchen. Die Gemeinde tritt in diesem Falle im Verfahren an Stelle des bisherigen Eigenthümers.

Diese zu enteignenden Grundstücke sind in dem die Zusammenlegung betreffenden Gemeindebeschlusse (§. 5) einzeln aufzuführen.

§. 7.

Jeder der Zusammenlegung widersprechende Eigenthümer kann innerhalb der in Gemäßheit des §. 20 gestellten Frist von der Gemeinde die Abnahme seiner Grundstücke gegen eine nach dem Gesetze über die Enteignung von Grundeigenthum vom 11. Juni 1874 festzusetzende Geldentschädigung verlangen.

Die Gemeinde tritt dadurch in dem Verfahren an die Stelle des bisherigen Eigenthümers. Die Enteignung kann auch von den Hypothek- und Grundschuldgläubigern verlangt werden. Jedoch sind sowohl der Eigenthümer als die Gemeinde berechtigt, die Hypothek oder Grundschuld zur Auszahlung zu bringen. In letzterem Fall tritt die Gemeinde an die Stelle des Gläubigers.

Der Gemeindevorstand kann im Fall des §. 3 den weiteren Fortgang der Zusammenlegung davon abhängig machen, daß der Gemeinde von Seiten der Antrag stellenden Eigenthümer voller Ersatz der ihr erwachsenden Ausgaben geleistet oder sicher gestellt wird. Die Betheiligten treten dadurch in dem Verfahren anstatt der Gemeinde an die Stelle des bisherigen Eigenthümers und haben einen für alle Verhandlungen mit der Gemeinde bevollmächtigten Vertreter zu ernennen.

§. 8.

Zur Ausführung der Zusammenlegung sind die Grundstücke aller Betheiligten in eine Masse zu vereinigen, aus welcher die neue Vertheilung der Ländereien in der Weise zu erfolgen hat, daß zunächst — jedoch vorbehaltlich der Schlußbestimmung in §. 4 — das zu öffentlichen Straßen und Plätzen erforderliche Gelände ausgeschieden und das übrig bleibende Gelände nebst den einzuziehenden öffentlichen Wegen (vergl. §. 10) unter die Betheiligten vertheilt wird, und zwar mit der Maßgabe, daß jeder derselben in dem gleichen Verhältnisse an dem Gesammtwerth der neu eingetheilten Grundstücke Theil nimmt, in welchem er früher bei dem Gesammtwerth der unregulirten Grundstücke, mit Ausnahme der nach §. 6 zu enteignenden und unter die übrigen Interessenten mit zu vertheilenden, betheiligt war.

Bebaute Grundstücke sind, soweit sie nicht in Straßen fallen und vorbehaltlich anderweiter Begrenzung, dem bisherigen Eigenthümer und im Falle des §. 7 der Gemeinde bezw. den Betheiligten, welche das Grundstück von der Gemeinde übernommen haben, zu belassen.

Für jedes Grundstück ist wieder mindestens ein Grundstück auszuweisen, soweit nicht der Eigenthümer mehrerer, von Hypotheken and andern Lasten freier Grundstücke auf diese gesonderte Zutheilung verzichtet.

Ueber die bei der Neuvertheilung zu beachtenden Grundsätze können im Ortsstatute nähere Bestimmungen getroffen werden.

§. 9.

Die Werthermittelung für unregulirte Grundstücke hat in allen Fällen (§§. 6, 7, 8) ohne Rücksicht auf festgestellte, aber noch nicht durchgeführte Fluchtlinienpläne zu erfolgen.

§. 10.

Die vorhandenen, nach dem neuen Bebauungsplan überflüssig werdenden öffentlichen Plätze und Wege sind seitens der Gemeinde unentgeltlich in die zu vertheilende Grundstücksmasse einzuwerfen, soweit sie in ihrem Eigenthum stehen, und daß zu den künftigen Straßen und Plätzen erforderliche Gelände der Gemeinde unentgeltlich zufällt.

§. 11.

Mit dem in der Ueberweisungserklärung (§. 26) bestimmten Zeitpunkt tritt das zugewiesene Grundstück rücksichtlich aller Eigenthums-, Nutzungs- und sonstigen Realansprüche, insbesondere der Reallasten, Hypotheken- und Grundschulden, sowie auch der öffentlich-rechtlichen Lasten, an die Stelle des abgetretenen Grundstückes und überkommt in rechtlicher Beziehung alle Eigenschaften der letzteren.

Dies gilt auch für den Fall, daß das zugewiesene Grundstück durch Zutheilung eines entsprechenden Bruchtheiles der enteigneten kleinen Parzellen (§. 6) vergrößert ist (vergl. §. 14).

Gleichzeitig wird das abgetretene Grundstück von allen darauf haftenden privat- und öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen frei.

Diese Bestimmungen gelten auch in denjenigen Landestheilen, in welchen nach den allgemeinen Gesetzen der Uebergang der betreffenden Rechte von der Eintragung in die öffentlichen Bücher abhängig gemacht ist.

Grunddienstbarkeiten erlöschen, sofern sie nicht durch den Vertheilungsplan (§. 24) aufrecht erhalten werden. Auch können im Vertheilungsplan neue Grunddienstbarkeiten begründet oder bestehende verändert werden.

§. 12.

Der Gesammtbetrag der Grundsteuer, welche von den der Zusammenlegung unterworfenen Grundstücken bis dahin entrichtet worden ist, ist vor Vollzug der Neuvertheilung mit Genehmigung der Königlichen Regierung auf die neu eingetheilten Grundstücke, sowie das für die Straßen und Plätze bestimmte Gelände anderweit zu vertheilen.

§. 13.

Neben der Landzuweisung haben die Eigenthümer Anspruch auf eine nach den Vorschriften des Gesetzes über die Enteignung von Grundeigenthum vom 11. Juni 1874 festzustellende Entschädigung für

1. die Vergütungen, welche sie wegen Aufhebung von Pacht- und Miethverträgen zu zahlen haben;
2. den Bauwerth der ihnen entzogenen Gebäude;
3. alle sonstigen, für das entzogene Grundstück aufgewendeten, noch nicht ausgenutzten Verwendungen;
4. den Verlust des auf die Benutzung der Gebäude oder die etwaige besondere Kultur des Grundstückes begründeten Geschäfts (Baumschulen u. a. m.).

Für Neubauten, Anpflanzungen, sonstige neue Anlagen und Verbesserungen, welche ersichtlich nur in der Absicht vorgenommen sind, eine höhere Entschädigung zu erzielen, finden die Bestimmungen des §. 13 des Gesetzes vom 11. Juni 1874 über die Enteignung von Grundeigenthum (Gesetz-Samml. S. 224) entsprechende Anwendung.

§. 14.

Die nach §. 13 zu zahlenden Entschädigungen und sonstigen Kosten der Enteignung, sowie die Kosten der Ausarbeitung des Vertheilungsplanes sind von der Gemeinde zu zahlen, welche jedoch berechtigt ist, ihre Auslagen nach näherer Bestimmung des Ortsstatuts auf die an der Zusammenlegung betheiligten Eigenthümer nach Maßgabe des Verhältnisses, in welchem sie am Gesammtwerth der neu eingetheilten Grundstücke Theil nehmen (§. 8), zu vertheilen.

Gleiches gilt von den nach §. 6 zu zahlenden Entschädigungen und Kosten der Enteignung, falls die enteigneten Grundstücke unter die Betheiligten mit vertheilt werden.

Die Eigenthümer können bis zur Bebauung der Grundstücke Stundung der Beiträge gegen eine im Ortsstatut näher zu regelnde Verzinsung verlangen.

Die Beiträge haben die rechtliche Natur von Gemeindeabgaben.

2. Die Ausdehnung der Enteignung. §§. 15. 16.

§. 15.

Die Ausdehnung der Enteignung auf die neben öffentlichen Straßen und Plätzen belegenen Grundstücke (§. 1) erfolgt auf Grund Gemeindebeschlusses und kann nur gleichzeitig mit der Enteignung des zu den anzulegenden öffentlichen Straßen und Plätzen erforderlichen Geländes beschlossen und durchgeführt werden.

In dem Gemeindebeschluß müssen

1. die der Enteignung zu unterwerfenden Grundstücke einzeln aufgeführt und auf einem anzuheftenden Plane nachgewiesen, und
2. die beabsichtigten Arbeiten (Straßenbau, Ent- und Bewässerung u. s. w.) bezeichnet werden.

Das Maß der Ausdehnung ist mit Rücksicht auf die Grundstücksgrenzen, den baulichen Charakter des Stadttheiles, die örtlichen baupolizeilichen Vorschriften und die durch dieselben bedingte zweckmäßige Bebaubarkeit der Grundstücke zu bestimmen.

§. 16.

Die Eigenthümer der im Plan (§. 15) nachgewiesenen Grundstücke können, wenn sie mindestens die Hälfte (vergl. §. 3) der nach dem Grundsteuer-Kataster zu berechnenden Fläche dieser Grundstücke besitzen, innerhalb der nach §. 20 gegebenen Frist unter nachstehenden Bedingungen von der Gemeinde die Uebereignung der neben den Straßen und Plätzen belegenen Grundstücke verlangen:

1. Sie haben einen für alle Verhandlungen mit der Gemeinde mit unbeschränkter Vollmacht versehenen Vertreter zu ernennen.
2. Sie haben einen vom Gemeindevorstand zu genehmigenden Zusammenlegungsplan für die neben den Straßen und Plätzen belegenen Grundstücke aufzustellen und dessen Durchführung in bestimmter Frist zu gewährleisten.

3. Sie haben sich unter hinreichender Sicherstellung zu verpflichten, das zu den öffentlichen Straßen und Plätzen erforderliche Gelände der Gemeinde unentgeltlich abzutreten und der Gemeinde alle Auslagen und Kosten zu erstatten, welche der letzteren aus der Durchführung der Enteignung in Betreff der Grundstücke der dem Eingangs erwähnten Verlangen nicht beitretenden Eigenthümer sowie der vorgesehenen Arbeiten (Straßenherstellung, Ent- und Bewässerung u. a. m. §. 15, 2) erwachsen.

3. Gemeinsame Bestimmungen. §§. 17. 18.

§. 17.

Das in §. 57 des Gesetzes über die Enteignung von Grundeigenthum vom 11. Juni 1874 (Gesetz-Samml. S. 237) gegebene Vorkaufsrecht findet auf die in Gemäßheit der §§. 6, 7 und 15 erfolgten Enteignungen keine Anwendung.

§. 18.

Die Errichtung von Bauten, durch welche eine zweckmäßige Zusammenlegung von Grundstücken in einem Baublock verhindert oder erheblich erschwert wird, kann baupolizeilich untersagt werden. Ein solches Bauverbot erlischt, wenn nicht innerhalb eines Jahres das Verfahren auf Zusammenlegung oder Ausdehnung der Enteignung eingeleitet ist. Eine Entschädigung wird wegen dieser Beschränkung der Baufreiheit nicht gewährt.

4. Ortsstatutarische Baubeschränkungen. §. 19.

§. 19.

Durch Ortsstatut kann für ganze Baublöcke sowie eine oder mehrere Straßenseiten von Baublöcken auf Antrag der Eigenthümer von mindestens der Hälfte der nach §. 3 zu berechnenden Grundfläche die Errichtung von Bauten über das baupolizeilich zulässige Maß hinaus beschränkt und die Unzulässigkeit gewisser Benutzungsarten der Baulichkeiten verfügt werden.

Bestimmungen, durch welche die schon vorhandene Benutzungsart bestehender Baulichkeiten oder die durch den Bauplan gegebene Benutzungsart im Bau befindlicher Baulichkeiten getroffen wird, sind unzulässig.

II. Verfahren und Behörden. §§. 20—27.

§. 20.

Der Gemeindevorstand hat den die zwangsweise Zusammenlegung von Grundstücken anordnenden bezw. beantragenden, sowie den die Ausdehnung der Enteignung betreffenden Gemeindebeschluß (§§. 2—6, 15) zu Jedermanns Einsicht offen zu legen. Wie Letzteres geschehen soll, wird in der ortsüblichen Art mit dem Bemerken bekannt gemacht, daß Einwendungen der Betheiligten gegen denselben innerhalb einer bestimmt zu bezeichnenden präklusivischen Frist von mindestens vier Wochen bei dem Gemeindevorstande anzubringen sind.

§. 21.

In den Fällen der §§. 3 und 15 ist über die erhobenen Einwendungen, soweit dieselben nicht durch Verhandlung zwischen dem Gemeindevorstande und den Beschwerdeführern zur Erledigung kommen, in dem für die Feststellung von Baufluchtlinien nach dem Gesetz vom 2. Juli 1875 und §. 146 des Zuständigkeitsgesetzes vom 1. August 1883 vorgeschriebenen Verfahren Entscheidung zu treffen.

Sind Einwendungen nicht erhoben, oder ist über dieselben endgültig beschlossen, so hat der Gemeindevorstand den, die zusammenzulegenden bezw. zu enteignenden Grundstücke enthaltenden Plan förmlich festzustellen, zu Jedermanns Einsicht offen zu legen und, wie dies geschehen soll, ortsüblich bekannt zu machen.

Mit dem Tage der Bekanntmachung erhält die Gemeinde das Recht, die nach den §§. 6, 7 und 15 zu enteignende Grundfläche dem Eigenthümer zu entziehen.

§. 22.

Im Fall des §. 4 sind die erhobenen Einwendungen zunächst dem Minister der öffentlichen Arbeiten behufs Entscheidung über die Dringlichkeit vorzulegen. Nach Anerkennung der letzteren ist sodann in der Sache nach §. 21 weiter zu verfahren.

§. 23.

Die Beschlüsse des Gemeindevorstandes, durch welche ein auf Grund der §§. 3 bezw. 16 gestellter Antrag auf Zusammenlegung bezw. Uebereignung zurückgewiesen, oder von der Bestimmung in §. 7, letzter Absatz, Gebrauch gemacht wird, sind mit Gründen zu versehen.

Den Betheiligten steht gegen dieselben die Beschwerde bei dem Bezirksausschuß und gegen dessen Beschlüsse die Beschwerde bei dem Provinzialrathe zu.

In Berlin ist die Beschwerde bei dem Minister der öffentlichen Arbeiten zu erheben, dessen Entscheidung endgültig ist.

Sämmtliche Beschwerden sind binnen zwei Wochen einzubringen.

§. 24.

Der Vertheilungsplan für die zusammenzulegenden Grundstücke ist von dem Gemeindevorstande zu entwerfen.

Der Entwurf des Vertheilungsplanes, aus welchem sowohl der alte Besitzstand, als auch die Neuvertheilung und der Maßstab der Vertheilung der Entschädigungen nach §. 14 ersichtlich sein muß, ist unter Angabe des beabsichtigten Zeitpunktes der Neuvertheilung in Gemäßheit des §. 20 öffentlich auszulegen.

Gleichzeitig ist jedem betheiligten Eigenthümer, und wenn die Einziehung vorhandener öffentlicher Wege oder Wasserläufe in Frage steht, auch der Polizeibehörde, ein Abdruck zuzustellen.

In Betreff der erhobenen Einwendungen ist in Gemäßheit des §. 21 zu

verfahren. Die wegen Einziehung der öffentlichen Wege etwa zu erhebenden Einwendungen sind gleichzeitig in demselben Verfahren zu erledigen.

Sind Einwendungen nicht erhoben, oder ist über dieselben endgültig beschlossen, so erfolgt die förmliche Festsetzung des Vertheilungsplanes durch den Bezirksausschuß.

Eine Ausfertigung des förmlich festgesetzten Vertheilungsplanes ist jedem betheiligten Eigenthümer, dem Gemeindevorstande sowie der Polizeibehörde, wenn sie an dem Verfahren Theil genommen hat, zuzustellen.

§. 25.

Das in §. 24 vorgeschriebene Verfahren ist unabhängig von dem Enteignungsverfahren in Betreff der nach den §§. 6 und 7 zu enteignenden Grundflächen.

Jedoch kann die Vollziehung des Vertheilungsplanes nicht eher erfolgen, als vom Bezirksausschuß die Entschädigung festgestellt und die Enteignung auf Grund der §§. 32 bezw. 34 des Gesetzes über die Enteignung von Grundeigenthum vom 11. Juni 1874 (Gesetz-Samml. S. 230) ausgesprochen ist.

§. 26.

Die Vollziehung des Vertheilungsplanes erfolgt durch eine vom Bezirksausschuß zu erlassende, jedem betheiligten Eigenthümer zuzustellende Ueberweisungserklärung, in welcher der Tag des Eigenthumsüberganges bestimmt zu bezeichnen ist.

Gleichzeitig mit der Ueberweisungserklärung, welche der Enteignungserklärung rechtlich gleichsteht, ist nach §. 33 des Gesetzes über die Enteignung von Grundeigenthum vom 11. Juni 1874 (Gesetz-Samml. S. 230) zu verfahren.

§. 27.

In Betreff der Kosten, Gebühren und Stempel finden die Vorschriften des §. 43 des Gesetzes über die Enteignung von Grundeigenthum vom 11. Juni 1874 (Gesetz-Samml. S. 233) Anwendung.

Die §§. 39 und 40 dieses Gesetzes sind gleichfalls entsprechend anzuwenden.

Urkundlich 2c.

II.

Grundzüge für Stadterweiterungen nach technischen, wirthschaftlichen und polizeilichen Beziehungen.

Angenommen von der ersten Generalversammlung des Verbandes Deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine am 24. und 25. September 1874 (Deutsche Bauzeitung 1874 S. 337 ff., 346).

1.

Die Projektirung von Stadterweiterungen besteht wesentlich in der Feststellung der Grundzüge aller Verkehrsmittel: Straßen, Pferdebahnen, Dampf-

bahnen, Kanäle, die systematisch und deshalb in einer beträchtlichen Ausdehnung zu behandeln sind.

2.

Das Straßennetz soll zunächst nur die Hauptlinien enthalten, wobei vorhandene Wege thunlichst zu berücksichtigen, sowie solche Nebenlinien, welche durch lokale Umstände bestimmt vorgezeichnet sind. Die untergeordnete Theilung ist jeweils nach dem Bedürfniß der näheren Zukunft vorzunehmen oder der Privatthätigkeit zu überlassen.

3.

Die Gruppirung verschiedenartiger Stadttheile soll durch geeignete Wahl der Straßen und sonstiger charakteristischer Merkmale herbeigeführt werden, zwangsweise nur durch sanitarische Vorschriften über Gewerbe.

4.

Aufgabe der Baupolizei ist die Wahrung nothwendiger Interessen der Hausbewohner, der Nachbarn und der Gesammtheit gegenüber dem Bauherrn. Solche Interessen sind Feuersicherheit, Verkehrsfreiheit, Gesundheit (einschließlich Zuverlässigkeit der Konstruktion gegen Einsturz). Dagegen sind alle ästhetischen Vorschriften verwerflich.

5.

Es ist für Stadterweiterungen wünschenswerth, daß die Expropriation und Inpropriation von Grundstücksresten in angemessener Weise gesetzlich erleichtert werde. Noch wichtiger würde der Erlaß eines Gesetzes sein, welches die Zusammenlegung von Grundstücken behufs Straßendurchziehungen und Regulirung der Bauplatzformen erleichtert.

6.

Der Stadtgemeinde kommt die Befugniß zu, sich für die von ihr aufgewandten Kosten neuer Straßen mit Zubehör Deckung von Seiten der anstoßenden Grundeigenthümer zu verschaffen. Unter den betreffenden finanziellen Formen empfehlen sich, namentlich wenn das Verfahren der Regulirung vorausgegangen ist, besonders Normalbeiträge pro Meter der Frontlänge jedes Grundstücks.

7.

Die Eigenthumsverhältnisse, welche mit Festsetzung eines Stadterweiterungsplanes sich bilden, sowie die Verpflichtung der Anstößer einerseits und der Gemeinde andererseits bedürfen der gesetzlichen Regelung. Auf Flächen, welche zu künftigen Straßen und Plätzen bestimmt sind, darf nach gesetzlicher Feststellung des Planes nicht mehr oder nur gegen Revers gebaut werden. Dem Eigenthümer gebührt wegen dieser Beschränkung keine Entschädigung, dagegen das Recht zu verlangen, daß Grundstücke in künftigen Plätzen angekauft werden, sobald die umliegenden Straßen hergestellt sind. Für Zugänglichkeit und Entwässerung von vereinzelten Neubauten muß zunächst durch die Eigenthümer gesorgt werden. Doch sollte die Gemeinde sich allgemein zur vollständigen Herstellung und Unterhaltung einer neuen Straße verbindlich machen, sobald Sicherheit besteht, daß ein gewisser Theil aller angrenzenden Grundstücksfronten mit Häusern versehen wird.

III.

Thesen über Städteerweiterung, besonders in hygienischer Beziehung.

Angenommen in der zwölften Versammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege am 15. September 1885 (Deutsche Vierteljahrsschrift für Gesundheitspflege Bd. XVIII 1886 S. 39).

---

1. Plan.

a) Jede in der Entwickelung begriffene Stadt bedarf für die äußere Erweiterung und die innere Verbesserung eines einheitlichen, umfassenden Stadtbauplanes, in welchem auf angemessene Straßenfronten, zweckmäßige Orientirung der Straßen, freie Plätze, Verkehrsmittel, Pflanzungen (Baumreihen, Vorgärten, Squares) und öffentliche Gärten, eine entwässerungsfähige, hochwasserfreie oder gegen Hochwasser geschützte Lage, Be- und Entwässerungseinrichtungen, Reinhaltung der natürlichen Wasserläufe, angemessene Größe der Baugrundstücke, Bauplätze für öffentliche Gebäude und sonstige Gemeindeanstalten Rücksicht zu nehmen ist.

b) Die Festsetzung und Offenlegung des Planes hat in der Regel nur für seine Hauptstraßen und nach Bedürfniß für diejenigen Untertheilungen zu erfolgen, deren Bebauung für die nächste Zukunft zu erwarten ist oder angestrebt wird.

2. Ausführung.

c) Bei der Ausführung des Bebauungsplanes sind die Straßen mit Be- und Entwässerungsanlagen, sowie die Maßregeln zur Reinhaltung der natürlichen Wasserläufe, soweit irgend thunlich, vor der Bebauung auszuführen.

d) Die Verwendung faulender oder fäulnißfähiger Stoffe ist bei der Aufschüttung von Straßen und Baugründen zu vermeiden. Früher zur Ablagerung derartiger Stoffe benutzte Felder sind, sobald die Bebauung sie erreicht, zu reinigen, sofern nicht diese Stoffe ihre fäulnißfähige Eigenschaft bereits verloren haben.

e) Eine möglichst zusammenhängende Ausdehnung der Stadt ist anzustreben.

3. Polizeiliche, statutarische, gesetzliche Bestimmungen.

f) Durch baupolizeiliche Bestimmungen ist zugleich Fürsorge zu treffen, daß den hygienischen Anforderungen bei allen Neu- und Umbauten genügt wird; die auf der dritten Versammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege in München im Jahre 1875 für Neubauten zunächst in neuen Quartieren größerer Städte angenommenen Thesen sind dabei zu berücksichtigen.

g) Durch statutarische und gesetzliche Bestimmungen ist den Gemeinden das Recht zu gewähren:

a) die Genehmigung zu Bauten, welche gegen den Bebauungsplan der Stadterweiterung verstoßen, ohne Entschädigung zu versagen,

β) sich in den Besitz der zur Durchführung des Bebauungsplanes nöthigen Grundstücke einschließlich der zur Bebauung ungeeigneten Grundstücksreste im Wege des Enteignungsverfahrens zu setzen,

γ) die Anbauer zur Erstattung der Kosten der Straßenanlagen bis zu einer gewissen Breite zu verpflichten,

δ) in einzelnen Stadtgegenden den Betrieb besonders lästiger Gewerbe zu untersagen,

ε) den Anschluß aller bebauten Grundstücke an die Be- und Entwässerungsanlagen vorzuschreiben,

ζ) ungesunde Stadtgegenden durch ausgedehnte Enteignungsbefugnisse ohne unverhältnißmäßige Kosten umzugestalten,

η) in einer Straße Vorgärten anzuordnen, ferner entweder die geschlossene oder die offene Bauweise vorzuschreiben, letztere jedoch unter Wahrung eines gewissen Mitbestimmungsrechts der Grundbesitzer.

b) Endlich ist das Recht der Eineignung nicht bebauungsfähiger Grundstückstheile, sowie das Recht, behufs der Ermöglichung einer zweckmäßigen Bebauung die Umlegung (Zusammenlegung) von Grundstücken im Zwangsverfahren herbeizuführen, den Interessenten gesetzlich zu verleihen.

4.

i) Es ist dringend zu wünschen, daß die hygienisch-technischen Fragen der Stadterweiterung auf unseren Hochschulen mehr als bisher behandelt und zum Gegenstande vollständiger Lehrkurse gemacht werden.

IV.

Hamburgisches Gesetz vom 1. Januar 1893, betreffend den Bebauungsplan für die Vororte auf dem rechten Elbufer.

(Hamb. Gesetzblatt 1893 Nr. 1.)

---

§. 6.

Der Staat kann die Abtretung der zur Ausführung des Bebauungsplanes erforderlichen Theile des Privatgrundes zu jeder Zeit verlangen.

Der Grundeigenthümer kann die staatsseitige Uebernahme seines ganzen bebauten oder unbebauten Grundstückes verlangen, wenn dasselbe durch die vorgeschriebene Bebauungsgrenze soweit in Anspruch genommen wird, daß der übrigbleibende Theil nicht mehr zur nutzbringenden Bebauung geeignet ist.

Der Grundeigenthümer kann die Uebernahme des zur Ausführung des Planes erforderlichen bebauten Theiles seines Grundstückes verlangen, wenn im Falle eines Neubaues, Wiederaufbaues oder erheblichen Umbaues das Gebäude auf die neue im Plane vorgeschriebene Straßenlinie zurückgezogen wird.

Der Grundeigenthümer kann die staatsseitige Uebernahme des zur Ausführung des Planes erforderlichen unbebauten Theiles seines Grundstückes verlangen, wenn letzteres an einer mindestens vorläufig fertiggestellten Straße be-

legen ist und wenn nunmehr eine Bebauung des Grundstückes an der im Plane vorgezeichneten Bebauungsgrenze stattfindet.

Verlangt der Staat die Abtretung von Privatgrund behufs Herstellung einer laut Bebauungsplan neuanzulegenden Straße, so ist er verpflichtet, die Straße beziehungsweise den für den betreffenden Privatgrund in Betracht kommenden Straßentheil innerhalb eines Zeitraumes von 12 Monaten nach erfolgter Abtretung des ganzen für die Straße beziehungsweise den Straßentheil erforderlichen Privatgrundes mindestens vorläufig fertigzustellen. (Vgl. §. 10 Abs. 3.)

§. 7.

In den im §. 6 erwähnten Fällen hat der Staat den Grundeigenthümer für die Abtretung der zu Straßen und sonstigen öffentlichen Anlagen bestimmten Flächen zu entschädigen.

Auf die einem Grundeigenthümer zukommende Entschädigung muß derselbe sich die nach dem Bebauungsplane für öffentliche Zwecke ferner nicht mehr zu verwendenden, bisherigen Theile des öffentlichen Grundes, welche mit seinem Grundstücke in unmittelbarem Zusammenhange stehen, nach dem Schätzungswerthe, und zwar bis zur Höhe der Entschädigungssumme, in Anrechnung bringen lassen. Andererseits sind die Eigenthümer angrenzender Grundstücke berechtigt, die Ueberlassung solcher Theile des öffentlichen Grundes, sofern dieselben nicht zur Entschädigung eines benachbarten Grundeigenthümers gebraucht werden, für den Schätzungswerth zu beanspruchen. — Darüber, ob ein Anlieger einen solchen Theil des öffentlichen Grundes zu übernehmen hat, beziehungsweise ob derselbe ihm auf sein Verlangen zu überlassen ist, entscheidet im Streitfalle die Schätzungs-Kommission.

§. 9.

Wenn es bei Ausführung des genehmigten Planes, behufs Ermöglichung einer zweckmäßigen Bebauung der zwischen den festgestellten Straßen- und Verkehrs-Anlagen belegenen Flächen der Bau-Deputation erforderlich erscheint, die in Betracht kommenden einzelnen Grundstücke in ihrer Begrenzung unter einander und in ihrer Lage zu den im Plan verzeichneten Straßen ꝛc. zu verändern, so ist das Zusammenlegungs-Verfahren einzuleiten.

Dasselbe Verfahren findet statt, wenn die Eigenthümer der größeren Hälfte der in Betracht kommenden Gesammtfläche es beantragen. Es wird alsdann von der Bau-Deputation ein Spezialplan ausgearbeitet, nach welchem die betreffenden Grundstücke so zusammen gelegt und neu eingetheilt werden, daß, unter Beseitigung der nach dem Bebauungsplan nicht ferner erforderlichen bisherigen Wege und öffentlichen Plätze, an den neuen Straßen und Plätzen belegene Bauplätze entstehen, deren Grenzen von den neuen Straßenlinien, wenn thunlich, im rechten Winkel geschnitten werden. Die Zusammenlegung hat so zu erfolgen, daß jeder betheiligte Grundeigenthümer in demselben Verhältniß an dem Gesammtwerthe der neu eingetheilten Grundstücke partizipirt, in welchem er früher bei dem Gesammtwerthe der unregulirten Grundstücke betheiligt war.

Dieser Zusammenlegungsplan wird zunächst der Finanz-Deputation und der Bau-Polizeibehörde zur Geltendmachung etwaiger Bedenken mitgetheilt und alsdann öffentlich ausgelegt. Zugleich wird an die betheiligten Grundeigenthümer, Hypothekgläubiger und Inhaber dinglicher oder die Veräußerung hindernder Rechte die Aufforderung gerichtet, etwaige Widersprüche und Schadensforderungen innerhalb 4 Wochen bei der Baupolizei anzumelden.

Finden solche Anmeldungen alsdann nicht statt, so gilt der Plan als genehmigt. Andernfalls wird der Plan mit den angemeldeten Widersprüchen und Schadensforderungen dem Senate zur Beschlußfassung darüber zugestellt, ob der Zusammenlegungsplan der Bürgerschaft zur Mitgenehmigung vorgelegt werden soll.

Nachdem der Plan von Senat und Bürgerschaft genehmigt worden, wird die Entscheiduug über die beanspruchten Entschädigungen an die Schätzungs-Kommission verwiesen.

Die von der Schätzungs-Kommission festgestellten Entschädigungssummen sowie die durch Ausführung des Zusammenlegungsplanes verursachten Kosten werden über sämmtliche bei dem Zusammenlegungsverfahren betheiligte Grundstücke im Verhältniß des Werthes der einzelnen Grundstücke zum Gesammtwerthe derselben vertheilt. Die auf die einzelnen Grundstücke entfallenden Beträge können auf Antrag des betreffenden Grundeigenthümers statt in Kapital durch eine Annuität in Gemäßheit §. 130 des Baupolizei-Gesetzes berichtigt werden. In diesem Falle ist dem zu Entschädigenden der ihm zukommende Kapitalbetrag aus dem Stadterweiterungsfonds (§. 10) auszubezahlen und die Annuität diesem Fonds zu entrichten.

Die mit dem Zusammenlegungsverfahren verbundenen Separationen und Kombinationen sowie die Ausfertigung neuer Vermessungsrisse erfolgt für die Grundeigenthümer frei von Abgaben und Gebühren.

§. 12.

Die dem Staate durch die Ausführung des Bebauungsplanes erwachsenden Kosten werden aus dem Stadterweiterungsfonds bestritten, welcher aus dem Erlöse der zum Verkaufe gelangenden Staatsgrundstücke, sowie aus den von den Anliegern zu zahlenden Beiträgen (vergl. §. 8) gebildet wird.

Die Finanz-Deputation ist ermächtigt, Grundstücke, bezw. Grundstückstheile, deren Erwerb für die Ausführung des Bebauungsplanes oder für sonstige damit zusammenhängende öffentliche Zwecke erforderlich erscheint, aus den Mitteln des Stadterweiterungsfonds für den Staat anzukaufen. Für solche Ankäufe ist in jedem Falle vorgängig die Genehmigung des Senats und des Bürger-Ausschusses nachzusuchen.

Für alle auf Grund dieses Gesetzes verlangten Abtretungen und Baubeschränkungen, sowie für die durch das Zusammenlegungsverfahren bedingten Veränderungen gelten hinsichtlich der auf den betreffenden Grundstücken haftenden Hypotheken u. s. w. die im §. 10 des Expropriationsgesetzes enthaltenen Bestimmungen.

V.

1. Großherzoglich-Hessisches Gesetz vom 23. Juni 1875, die Ausführung des Bauplans für die Erweiterung der Provinzial-Hauptstadt Mainz betreffend.

IV. Die Schließung bestehender Gemeindewege.

Artikel 14.

Die Stadt hat das Recht und ist auf Verlangen des betreffenden Grundbesitzers verpflichtet, solche Grundstücke, welche an einem dermalen bestehenden Gemeindewege gelegen sind, später aber von keiner planmäßigen Straße berührt werden und deren Besitzer nicht auf die Benutzung des alten Weges verzichten wollen, zu expropriiren, sobald sie in Rücksicht auf die das Bauquartier, in welchem das betreffende Grundstück gelegen ist, umgebenden, neu hergerichteten Straßen zur Schließung jenes Gemeindeweges zu schreiten veranlaßt ist.

Artikel 15.

Bevor sie zur Expropriation eines derartigen Grundstückes schreitet, hat die Stadt sämmtliche angrenzenden Grundbesitzer zu befragen, ob einer von ihnen jenes Grundstück auf dem Expropriationswege, unter ausdrücklicher Verzichtleistung auf die fernere Benutzung des bestehenden Weges und unter vorheriger Stellung der Stadt genügend erscheinender Kaution, erwerben will.

Erfolgt binnen 14 Tagen auf die städtische Anfrage bejahende Antwort eines Angrenzers, so hat die Erwerbung auf dessen Rechnung und auf dessen Kosten seitens der Stadt zu erfolgen.

Erklären sich zwei oder mehrere Angrenzer zur Erwerbung bereit, so erfolgt die Expropriation seitens der Stadt für Rechnung und auf Kosten derjenigen Angrenzer, welche diese Erklärung abgegeben haben, unter deren solidarischer Haftbarkeit, und wird das Grundstück nach Austrag des Expropriationsverfahrens zwischen den Angrenzern versteigert. Den Mehrerlös erhält der expropriirte frühere Besitzer des Grundstückes.

V. Eintheilung der Grundstücke in Bauplätze.

Artikel 16.

Ist die Eintheilung der Grundstücke eines Bauquartiers in Bauplätze, welche den durch die Bauordnung festzusetzenden Bestimmungen über die Minimalmaße für die Façaden, die Tiefe und die Grundfläche der Bauplätze entsprechen, durch Verständigung der Betheiligten auf gütlichem Wege nicht herzustellen, so kann der Baubescheid für einen in der betreffenden Baufigur projektirten Bau im öffentlichen Interesse versagt werden, wenn durch die Ausführung dieses Baues eine zweckmäßige Eintheilung der Bauplätze in derselben Baufigur verhindert wird, wenn namentlich in Folge der Ausführung des projektirten Baues unmittelbar daranstoßende Bauplätze die vorgeschriebene Minimalausdehnung nicht würden erhalten können.

Es ist jedoch den Besitzern von mindestens drei Viertheilen der Grundfläche der betreffenden Baufigur gestattet, zum Zweck der Eintheilung derselben

in Bauplätze die Mitwirkung der Stadt anzurufen, insofern sie selbst sich bereit erklären, die Eintheilung ihrer Grundstücke vorzunehmen, und einen hierauf bezüglichen, von der Bürgermeisterei zu genehmigenden Parzellirungsplan der fraglichen ganzen Baufigur ihrem Antrage beilegen.

Artikel 17.

Wird ein im Artikel 16 vorgesehener Antrag an die Stadt gestellt, so hat solche das in der betreffenden Baufigur gelegene Terrain der die richtige Eintheilung verhindernden Grundbesitzer auf dem Wege der Expropriation zu erwerben und gegen baare Erstattung des so festgesetzten Kaufpreises und aller Kosten an die Antragsteller auszuliefern. Die Antragsteller müssen sich bei der Einbringung ihres Gesuchs solidarisch zur Zahlung dieser Summe verpflichten, und es ist die Stadt berechtigt, von denselben die Stellung einer Kaution zu verlangen (Art. 12), ehe sie zur Expropriation schreitet.

Artikel 18.

Der Artikel 16 kann auch angerufen werden von denjenigen Grundbesitzern, deren Territorium nur einen bestimmten Theil einer planmäßigen Baufigur bildet. Dieser Theil wird gebildet, indem von dem geometrischen Mittelpunkt dieser Figur, gerade; senkrecht auf jede der Façadenlinien derselben aufßoßende Linien gezogen werden, welche die Baufigur in eben so viele Ausschnitte theilen, als sie Façadenlinien besitzt. Haben sich die Besitzer von mindestens drei Viertheilen der Grundfläche eines solchen Ausschnittes über die Eintheilung dieser Grundfläche in Bauplätze geeinigt, ihrem Antrage einen von der Bürgermeisterei zu genehmigenden Parzellirungsplan des betreffenden ganzen Ausschnittes beigelegt, sich solidarisch zur Erstattung des Kaufwerthes und der Kosten des Verfahrens verpflichtet, so kann die Stadt zur Expropriation des in diesem Ausschnitt liegenden Terrains derjenigen Grundbesitzer schreiten, welche die Eintheilung verhindern.

Zur Vornahme dieser Expropriation ist indessen die Stadt nicht verpflichtet, sondern es bleibt von der jedesmaligen Entschließung der Stadtverordneten-Versammlung abhängig, ob dem Antrage Folge geleistet werden soll oder nicht. Geht die Stadt auf den Antrag ein, so ist die Stellung einer Kaution (Art. 12) von den Antragstellern zu verlangen.

2. Vollzugs- und ortsstatutarische Vorschriften vom 12. April 1887 zu dem Gesetz, betreffend die Ausführung des Bebauungsplanes von Mainz vom 23. Juni 1875.

(Pfaff F., Die allgemeine Bauordnung für das Großherzogthum Hessen. Mainz 1890. II. S. 120.)

Eintheilung der Grundstücke in Bauplätze.

§. 3.

Alle Bauplätze sollen eine solche Lage, Gestalt und Größe besitzen, daß auf denselben gesunde, den Anforderungen in Bezug auf genügende Beleuchtung und Lüftung entsprechende Wohnungen errichtet werden können.

§. 5.

Die Bebauung von Plätzen, welche nicht an allen Punkten mindestens eine Tiefe von 7,50 m, senkrecht von den Straßenfluchten gemessen, haben, ist nicht gestattet.

Zur Ertheilung von Baubescheiden für Plätze von mehr als 7,50 m, aber weniger als 13,50 m Tiefe bedarf es der besonderen Ermächtigung durch die Stadtverordneten-Versammlung für jeden einzelnen Fall, welche nur dann ertheilt werden kann, wenn auch auf dem Wege der Zusammenlegung eine günstigere Gestaltung des Grundstückes nicht zu ermöglichen gewesen ist.

§. 6.

Die seitlichen Grenzen der Bauplätze sollen ganz oder nahezu senkrecht zur Straßenfluchtlinie liegen. Da, wo die bestehenden Grenzlinien diese Lage nicht haben, ist deren Abänderung auf dem Wege der Zusammenlegung herbeizuführen, falls die Bebauung nicht in einem solchen Abstande von der Grenze erfolgt, welcher die spätere Verbesserung der Grenzlinien auf Haustiefe möglich macht.

§. 7.

Um die Gestaltung von Bauplätzen nach obigen Vorschriften und die Ertheilung von Baubescheiden zu sichern, sind die Besitzer zu veranlassen, die Theilung von Baugelände und den Verkauf einzelner abgetrennter Baustellen nur dann vorzunehmen, wenn vorher der Bürgermeisterei ein von einem Feldmesser 1. Klasse zweifach ausgefertigter Theilungsplan behufs Erwirkung der Genehmigung vorgelegt und diese Genehmigung baupolizeilich ertheilt worden ist.

§. 8.

Wird ein Baubescheid begehrt, dessen Ertheilung auf Grund der vorstehenden Bestimmungen zu verweigern ist, so hat der Bürgermeister die Besitzer sämmtlicher Grundstücke in der betreffenden Baufigur zu einer Besprechung einzuladen, um die Eintheilung ihrer Grundstücke in geeignete Bauplätze auf dem Wege allseitigen Einverständnisses herbeizuführen.

Erfolgt eine Verständigung, so ist über dieselbe ein für die betheiligten Grundbesitzer verbindliches Protokoll aufzunehmen und ein Parzellirungsplan der betreffenden Baufigur in duplo anzufertigen. Die Bebauung darf alsdann nur nach Maßgabe dieses Planes erfolgen und kann den Besitzern von Bauplätzen in dieser Baufigur die Ertheilung eines Baubescheides keinerzeit verweigert werden, insofern sonst den Vorschriften der Gesetze vom 23. Juni 1875 und 28. Dezember 1876 des gegenwärtigen Statuts, der allgemeinen und städtischen Bauordnung genügt wird.

Erfolgt keine Verständigung, so bleibt es den Nachsuchenden überlassen, die Bestimmungen des V. Kapitels Art. 16—18 des Gesetzes vom 23. Juni 1875 anzurufen.

VI.

1. Die allgemeine Bauordnung für das Großherzogthum Hessen vom 30. April 1881.

(Großh. Regierungsblatt 1881 Nr. 13.)

Artikel 13.

Durch Ortsstatut kann bestimmt werden, welche Fläche zur Benutzung als Bauplatz nicht mehr geeignet ist.

Artikel 26.

Alle Bauplätze, welche zur Aufführung neuer Wohngebäude bestimmt sind, müssen den Anforderungen der öffentlichen Gesundheitspflege entsprechen oder entsprechend hergestellt werden.

Auch ist auf eine möglichst geradlinige Abtheilung der einzelnen Bauplätze, sowie darauf Bedacht zu nehmen, daß die neuen Gebäude und baulichen Anlagen überhaupt, soweit nur immer thunlich, rechtwinkelig zur Baulinie zu stehen kommen.

Artikel 59.

In Städten von größerer Bedeutung und in Orten, bei welchen solches durch die Verhältnisse gerechtfertigt wird, können durch Ortsstatuten allgemein oder für einzelne Theile über die Anordnung des Aeußeren der Gebäude entsprechende Vorschriften ertheilt werden.

Artikel 69.

Ist die Eintheilung der Grundstücke eines durch den Ortsbauplan festgestellten Baupuartiers oder eines Theiles desselben in Bauplätze, welche den in dem Ortsstatut getroffenen Bestimmungen über die Minimalmaße für die Façaden (Art. 59), die Tiefe und die Grundfläche der Bauplätze (Art. 13) entsprechen, durch Verständigung der Betheiligten auf gütlichem Wege nicht herzustellen, so kann auf Antrag eines derselben die Gemeinde die betreffenden Grundstücke auf dem Expropriationswege erwerben und nach vorheriger Eintheilung in zweckmäßige Bauplätze wieder versteigern.

2. Verordnung vom 1. Februar 1882, die Ausführung der allgemeinen Bauordnung vom 30. April 1881 betreffend.

Zu Artikel 69.

§. 93. Macht eine Gemeinde in den Fällen des Art. 69 von der ihr verliehenen Expropriationsbefugniß Gebrauch, so ist sie verpflichtet, das betreffende Gebäude in öffentlicher Versteigerung an den Meistbietenden zu verkaufen. Dabei hängt es von dem Beschlusse des Gemeindevorstandes ab, ob die Befugniß, bei der öffentlichen Versteigerung mitzubieten, auf die erpropriirten Grund-Eigenthümer zu beschränken ist oder nicht.

VII.

1. Gesetz des Kantons Basel-Stadt über Anlage und Korrektion von Straßen und über das Bauen an denselben. Vom 29. August 1859.

§. 2.

Jedermann, der an Straßen, Gassen und Wegen zu bauen beabsichtigt, ist gehalten, das aufzuführende Gebäude in die Richtung der im §. 1 erwähnten Baulinien zu stellen oder aber hinter diesen Baulinien zurückzubleiben, in welch' letzterem Falle bis auf 50 Fuß (15 Meter), von der Straßenlinie an gerechnet, eine mit der Baulinie paralelllaufende Richtung des Baues eingehalten werden muß.

Da wo diese Bestimmung in Anwendung kommt, ist es gestattet, mit dem Gebäude gegen den Nachbar bis auf die Mitte des Steins zu fahren. Im Uebrigen aber sollen die Fünfer- und Gescheide-Ordnungen befolgt und die bezüglichen bau- und sanitätspolizeilichen Vorschriften beachtet werden.

2. Gesetz des Kantons Basel-Stadt über Hochbauten. Vom 4. April 1864.

Auf Grundstücken, welche an schieflaufende Grenzen anderer Grundstücke anstoßen, sollen Neubauten möglichst annähernd im rechten Winkel zu den Baulinien und Straßenfluchten erstellt werden. Diese Bestimmung findet auch ihre Anwendung bei Neubauten, welche nach §. 2 des Gesetzes vom 29. August 1859 erstellt werden. Wo dieser Zweck nur durch Abtretung von nachbarlichem Terrains zu erreichen ist und die betheiligten Nachbarn sich nicht darüber verständigen können, ist der kleine Rath (jetzt Regierungsrath) befugt, seine Vermittelung eintreten zu lassen und je nach der Bedeutung des Falles des Angemessenen von sich aus vorzuschreiten und dabei nöthigenfalls auch das Gesetz über Abtretung von Liegenschaften vom 15. Juni 1837 im Interesse und für Rechnung der betreffenden Liegenschaftsbesitzer in Anwendung zu bringen.

3. Neues Baseler Hochbauten-Gesetz. (Entwurf.)

§. 44.

Wenn ein Grundeigenthümer innerhalb einer Entfernung von 15 Meter von der Baulinie an einer unbebauten nachbarlichen Grenze, welche nicht rechtwinklig zur Baulinie liegt, einen Neubau errichten will, so soll eine zur Baulinie möglichst rechtwinklige Grenze hergestellt werden, falls und soweit dies ohne große Benachtheiligung der beiden Nachbarn geschehen kann.

Wenn trotz versuchter Vermittelung der Baupolizei kein gütliches Abkommen zwischen den Nachbarn erreicht wird, so kann der Regierungsrath von sich aus eine angemessene Grenzlinie festsetzen. Ueber die Entschädigungen,

welches die Nachbarn einander für die erforderlichen Landabtretungen zu leisten haben, entscheidet in diesem Falle eine Schatzungskommission, für deren Bestellung und Verrichtungen das Gesetz vom 15. Juni 1837 über Abtretung von Liegenschaften zum allgemeinen Nutzen und die §§. 206—212 der Civilprozeßordnung maßgebend sind.

Die Bestimmung dieses Paragraphen findet außerhalb des Stadt-Rayons keine Anwendung.

VIII.

Bauordnung für Wien vom 17. Januar 1883.

(Nr. 35 L.G. u. V.B.)

§. 3. Zur Abtheilung eines Grundes auf Bauplätze muß, bevor um die Baubewilligung für die einzelnen Gebäude angesucht wird, die Genehmigung der zur Ertheilung derselben berufenen Behörde erwirkt werden.

Diese Grundabtheilung ist entweder:

a) eine Parcellirung, wenn die Eröffnung neuer, über den Grund führender, oder denselben begrenzenden, oder die Verlängerung bestehender Straßen, Gassen oder Plätze beantragt wird, oder

b) eine Unterabtheilung, wenn ein an bereits bestehenden Straßen, Gassen oder Plätzen gelegener Baugrund in mehrere Baustellen zerlegt werden soll, ohne daß hierdurch derlei neue oder verlängerte Straßen, Gassen oder Plätze entstehen.

§. 5. Bei der Prüfung des Abtheilungsentwurfes ist von der Baubehörde darauf zu sehen, daß die Baustellen eine solche Gestalt und Größe erhalten, um darauf zweckmäßige, den Anforderungen an Licht und Luft entsprechende Gebäude aufführen zu können.

§. 7. Die Abtheilungsbewilligung wird unwirksam, wenn binnen drei Jahren, vom Tage der Zustellung derselben gerechnet, die Verbauung der abgetheilten Baugründe nicht begonnen wird, oder die grundbücherliche Durchführung während dieses Zeitraumes nicht stattgefunden hat.

§. 9. Muß nach Maßgabe der festgesetzten Baulinie mit dem Neu-, Zu- oder Umbau eines Hauses oder mit der Einfriedigung hinter die Grenzlinie des bereits bestehenden Gebäudes oder des noch unverbauten Grundes zurückgerückt, oder über dieselbe hinaus vorgerückt werden, so hat im ersten Falle die Gemeinde an den Bauherrn, im zweiten Falle dieser an die Gemeinde oder den sonstigen Grundeigenthümer für die Abtretung des zwischen diesen beiden Linien liegenden Grundes die angemessene Schadloshaltung (Uebernahmspreis) zu leisten.

Behufs der Ermittelung der Schadloshaltung wird von Seiten der Gemeinde eine Erhebung über den Werth des abzutretenden Gebäudes vorgenommen, wobei derselbe nur dann als Baugrund zu bewerthen ist, wenn er entweder bereits verbaut war, oder nach der früher bestandenen Baulinie verbaut werden durfte oder in den öffentlichen Büchern oder im Steuerkataster

als Baugrund eingetragen erschien; war der abzutretende Grund nicht Baugrund, so ist er hierbei nur nach dem Nutzen, den er mit Rücksicht auf Zeit und Ort gewöhnlich nur allgemein leistet, zu bewerthen, außerdem ist, wenn aus dieser Zurückrückung der Baulinie für den übrigbleibenden Grundstückrest eine Veränderung des Werthes desselben unmittelbar erwächst, diese Werthveränderung bei Festsetzung des Betrages der Schadloshaltung mit in Betracht zu ziehen.

§. 11. Die Entscheidung über die streitige Frage der Höhe des Entgeltes bleibt den Gerichten vorbehalten.

IX.

Loi relative au desséchement de marais. Du 16 septembre 1807.

(Bulletin des loi 1807 No. 2797.)

Art. 53. Au cas, où par les alignements arrêtés, un propriétaire pourrait recevoir la faculté de s'avancer sur la voie publique, il sera tenu de payer la valeur du terrain qui lui sera cédé. Dans la fixation de cette valeur, les experts auront égard à ce que le plus on moins de profondeur du terrain cédé, la nature de la propriété, le reculement du reste du terrain bâti, ou non bâti, loin de la nouvelle voie peut ajouter on diminuer de valeur relative pour le propriétaire.

Au cas où le propriétaire ne voudrait point acquérir, l'administration publique est autorisée à le déposséder de l'ensemble de sa propriété, en lui en payant la valeur telle qu'elle était avant l'entreprise de travaux.

La cession et la revente seront faites commes il a été dit à l'art. 51, ci-dessus.

X.

Décret relatif à la prolongation de la rue de Rivoli. Du 3 mai 1848.

(Bulletin des lois 1848, Nr. 326.)

Le gouvernement provisoire etc.

Art. 1. Le projet de prolongation de la rue de Rivoli depuis la place de l'Oratoire jusqu' à la rue Saint-Antoine est approuvée.

Art. 2. Son execution est declarée d'utilité publique.

Art. 3. La ville de Paris est autorisée à acquérir en totalité toutes les propriétés qui seront atteintes par le percement et à revendre les portions qui resteront en dehors des alignements en les lotissant pour la construction de maisons d'habitation bien aérées.

Art. 4. Les expropriations seront poursuivies dans les formes tracées par la loi du 3 mai 1841.

XI.

Loi relative à l'assainissement des logements insalubres. Du 13 avril 1850.

(Bulletin des lois 1850, Nr. 2080, Dalloz, Jurisprudence générale 1850, IV. p. 74.)

Art. 13. Lorsque l'insalubrité est le resultat de causes exterieures et permanentes, ou lorsque ces causes ne peuvent être détruites que par des travaux ensemble, la commune pourra acquérir, suivant les formes et après l'accomplissement de formalités prescrites par la loi du 3 mai 1841 la totalité des proprietés comprises dans le perimètre des travaux.

Les portions de ces proprietés qui, après l'assainissement operé resteraient en dehors des alignements arrêtés pour les nouvelles constructions, pourront être revendues aux enchères publiques sans que dans ce cas le anciens propriétaires ou leur ayants droit puissent demander l'application de art. 60, 61 de la loi du 3 mai 1841.

XII.

Décret rélatif aux rues de Paris. Du 26 mars 1852.

(Bulletins des lois 1852, No. 3914. Jurisprudence générale, 1852. IV. p. 102.)

Louis Napoléon, président etc. — Décrète:

Art. 1. Les rues de Paris continueront d'être soumises au régime de la grande voirie.

Art. 2. Dans tout projet d'expropriation pour l'élargissement, le redressement ou la formation des rues de Paris, l'administration aura la faculté de comprendre la totalité des immeubles atteints, lorsqu'elle jugera que les parties restantes ne sont pas d'une étendue ou d'une forme qui permette d'y élever des constructions salubres.

Elle pourra pareillement comprendre dans l'expropriation des immeubles en dehors des alignements, lorsque leur acquisition sera nécessaire pour la suppression d'anciennes voies publiques jugées inutiles.

Les parcelles de terrain acquises en dehors des alignements, et non susceptibles de recevoir des constructions salubres, seront réunies aux propriétés contiguës, soit à l'amiable, soit par l'expropriation de ces propriétés, conformément à l'art. 53 de la loi du 16 sept. 1807.

La fixation du prix de ces terrains sera faite suivant les mêmes formes, et devant la même jurisdiction que celle des expropriations ordinaires.

— —

Art. 9 Les dispositions du présent décret pourront être appliquées à toutes les villes qui en feronts la demande par des décrets spéciaux rendus dans la forme des réglements d'administration publique.

XIII.

Legge sulle espropriazioni per causa d'utilità pubblica. Dal 25 giugno 1865.

(Raccolta ufficiale delle leggi 1865 No. 2359.)

Art. 22.

Possono comprendersi nella espropriazione non solo i beni indispensabili all' esecuzione dell' opera pubblica, ma anche quelli attigui in una determinata zona, l'occupazione dei quali conferisca direttamente allo scopo principale dell' opera predetta.

La facoltà di espropriare i beni attigui deve essere espressa nell' atto di dichiarazione di pubblica utilità o concessa con posteriore reale decreto.

XIV.

Lois du 1er juillet 1858 et du 15 novembre 1867, sur l'expropriation par zones, pour travaux d'utilité communale

(réunies et coordonnées par un arrêté royal du 15 nov. 1867, Moniteur du 17.)[1])

Art. 1er. [Lorsqu'il s'agit d'un ensemble de travaux ayant pour objet d'assainir ou d'améliorer, en totalité ou en partie, un ancien quartier, ou de construire un quartier nouveau, le gouvernement peut, à la demande du conseil communal, autoriser, conformément aux lois du 8 mars 1810[1]) et du 17 avril 1885, l'expropriation de tous les terrains destinés aux voies de communication et à d'autres usages ou services publics, ainsi qu'aux constructions comprises dans le plan général des travaux projetés.]

Art. 2. [L'utilité et le plan des travaux projetés] sont soumis à l'avis d'une commission spéciale, nommée par la députation permanente du conseil provincial.

Cette commission est composée de cinq membres, et comprend un membre d'une administration publique de bienfaisance ou d'un comité de charité, un médecin et un architecte ou un ingénieur.

La commission est assistée, dans la visite des lieux, par le bourgmestre ou par l'échevin, qui le remplace.

Art. 3. Le plan général préscrit par l'art. 1er indique:

1° La superficie des terrains et édifices dont la cession est nécessaire;

2° Le nom de chaque propriétaire:

3° Les travaux à exécuter sur lesdits terrains après l'expropriation;

4° Les parcelles de terrain destinées à être remises en vente, ou à recevoir des constructions sur l'alignement des nouvelles rues ou places.

Art. 4. S'il reste, hors des limites fixées pour l'exécution du plan, des enclaves ou des parcelles qui, soit à cause de leur exiguïté, soit à cause de leur situation, ne sont plus susceptibles de recevoir des constructions salubres, ces

[1]) Die durch das Gesetz v. 15. Nov. 1867 bewirkten Aenderungen des Gesetzes v. 1. Juli 1858 sind durch Klammern bezeichnet.

terrains sont portés au plan comme faisant partie des immeubles à exproprier; toutefois les propriétaires peuvent être autorisés par le gouvernement à conserver ces terrains, s'ils en font la demande avant la clôture de l'enquête.

Art. 5. Le plan reste déposé pendant un mois au secrétariat de la commune.

Art. 6. Lorsque les propriétés comprises au plan appartiennent à un seul propriétaire, ou lorsque tous les propriétaires sont réunis, la préférence pour l'exécution des travaux leur est toujours accordée, s'ils se soumettent à les exécuter dans le délai fixé et conformément au plan approuvé par le gouvernement, et s'ils justifient d'ailleurs des ressources nécessaires.

La même préférence peut être accordée, sous les mêmes conditions, aux propriétaires, qui possèdent en superficie plus de la moitié des terrains à exproprier.

Dans l'un et l'autre cas, s'il y a des demandeurs en concession, auteurs du plan, ils ont droit à une indemnité à payer par les proriétaires, et dont le montant est fixé par l'arrêté royal approuvant les travaux et emprises.

Art. 7. Les propriétaires doivent, sous peine de déchéance, réclamer la préférence dans la quinzaine, qui suit l'expiration du délai fixé à l'art 5.

Art. 8. Quand l'exécution du plan entraîne la suppression totale ou partielle d'une rue, les propriétaires riverains de la rue supprimée ont la faculté de s'avancer jusqu'à l'alignement de la nouvelle voie. S'ils ne veulent pas user de cette faculté, l'expropriation de leur propriété entière pourra être ordonnée.

Les terrains à acquérir par les propriétaires seront estimés par des experts nommés par les deux parties, et par un tiers expert nommé par le président du tribunal de première instance de l'arrondissement.

Art. 9. [L'expropriation en vertu de la présente loi sera poursuivie, et l'indemnité due aux propriétaires sera réglée conformément aux dispositions des lois du 8 mars 1810[1]) et du 17 avril 1835.]

Art. 10. L'arrêté royal autorisant l'expropriation détermine les conditions de la revente des terrains non occupés par la voie publique.

Art. 11. [La présente loi n'est pas applicable aux projets de travaux déjà approuvés par le roi, et à l'égard desquels il y a des contrats d'entreprise.]

Art. 12. La présente loi n'est applicable qu'aux villes et communes soumises au régime de la loi du 1er février 1844 sur la police de la voirie.

XV.

1. XLII. Gesetzartikel vom Jahre 1871 über die Pester große Ringstraße. Sanktionirt am 10. Juni 1871.

(Landesgesetz-Sammlung 1871 S. 306.)

§. 2.

Die Eigenthümer der durch die Linie der Ringstraße tangirten Häuser und Gründe sind verpflichtet, von ihrem Grunde den für die Area der Straße erforderlichen Theil — gegen gesetzmäßige Entschädigung — zu überlassen.

---

[1]) An die Stelle dieses Gesetzes ist das Gesetz v. 27. Mai 1870, betreffend die Vereinfachung des Enteignungsverfahrens, getreten. (Art. 10 daselbst.)

Wenn aber durch diese Regulirung ihr Grund einen derartigen Abbruch erleiden würde, daß sie denselben zur Aufführung eines selbstständigen Gebäudes nicht mehr verwenden könnten: so wird in diesem Falle ihre ganze Realität expropriirt.

§. 3.

Die zur Errichtung eines selbstständigen Hauses ungenügenden Grundparzellen können die Nachbaren um den Expropriationspreis übernehmen; wenn sie aber dies nicht thun wollten, so werden sie verpflichtet sein, von ihren Gründen gegen einen Expropriationspreis soviel zu überlassen, als zur Ergänzung der ungenügenden Grundparzellen erforderlich ist.

---

2. XLI. Gesetzartikel vom Jahre 1881 über die Enteignung. Sanktionirt am 29. Mai 1881.

(Landesgesetz-Sammlung 1881 S. 432.)

§. 21.

Wenn hingegen der Eigenthümer des Grundes in Folge der Einhaltung der Regulirungslinien einen Theil der Gasse oder des Platzes seinem Grunde einzuverleiben bemüßigt wäre, so geht diese Grundfläche unter dem Rechtstitel der Enteignung in das Eigenthum des Grundeigenthümers über, und ist dieser verpflichtet, den wirklichen und vollen Schätzungswerth dieser Grundfläche vor Beginn des Baues zu Gunsten der Stadt in Baarem zu bezahlen.

§. 22.

Auf dem Gebiete der Hauptstadt Budapest treten behufs Regulirung der Hauptstadt noch folgende Vorschriften in Kraft.

1. Im Falle der entweder ganz oder nur theilweise vorzunehmenden Regulirung hauptstädtischer Straßen oder Plätze können die in eben derselben Gasse oder auf eben demselben Platze befindlichen Gebäude und Gründe, welche den Ansprüchen des durch die Regulirung anzustrebenden Zweckes nicht entsprechen, ferner jene Gebäude, welche rückwärts der Regulirungslinie der projektirten neuen Gasse oder des neuen Platzes stehen, der Enteignung unterzogen werden; wenn die Eigenthümer in ihren, über Aufforderung der hauptstädtischen Behörden auszufertigenden, und auf die betreffende Realität grundbücherlich vorzumerkenden schriftlichen Erklärungen sich nicht verbindlich machen, daß sie im Zeitraume von drei Jahren ein den erwähnten Anforderungen entsprechendes Gebäude aufführen, beziehungsweise ihre Gebäude entsprechend der Regulirungslinie ausbauen werden.

Wenn die Eigenthümer die Erklärung binnen der in der Aufforderung der hauptstädtischen Behörde anberaumten Zeitfrist nicht unterfertigen, oder wenn die in der Erklärung festgesetzten drei Jahre verstreichen, ohne daß die

Betreffenden ihren in der Erklärung enthaltenen Verpflichtungen nachkommen, ist die Enteignung allsogleich in Angriff zu nehmen.

2. Wenn von der in der Hauptstadt enteigneten Realität ein zu den in Ausführung begriffenen Arbeiten nicht benöthigter solcher Theil übrig bleibt, welcher eine Front auf die Gasse oder auf den Platz hat, — und welcher, was seine Ausdehnung oder Form betrifft, nicht geeignet ist, daß auf demselben ein den Bauvorschriften entsprechendes Gebäude aufgeführt werde; so steht dem Enteignenden das Recht zu, die benachbarte Realität ebenfalls zu enteignen und den erwähnten Theil mit dieser Realität zu vereinen, außer es würde einer der Nachbaren sich bereit erklären, diesen Theil im Schätzungswerthe zu übernehmen und mit seinem Grunde zu vereinen.

Von den Nachbaren hat derjenige die Priorität, dessen Grund eine kleinere Gassenfront hat, beziehungsweise eine kleinere Ausdehnung besitzt.

Die Aufforderung der Nachbaren hat auf jedem Falle im Wege der hauptstädtischen Behörde zu erfolgen, und wenn die Nachbaren sich binnen der anzuberaumenden Zeitfrist zur Uebernahme der Grundextension nicht bereit erklären, so kann gegen dieselben die Enteignung allsogleich in Angriff genommen werden.

Wenn der Nachbar zur Uebernahme der Grundextension bereit ist, über den Schätzungswerth derselben aber kein Uebereinkommen zu Stande kommt, so ist der Schätzungswerth im Sinne der in den Abschnitten II und IV des gegenwärtigen Gesetzes enthaltenen Bestimmungen festzustellen, und hat die enteignende Partei zu diesem Zwecke den Enteignungsplan dem betreffenden Gerichte allsogleich vorzulegen.

3. Wenn die enteignende Partei binnen 90 Tagen von dem letzten Tage der, in der im Sinne des 1. Punktes ausgestellten Erklärung bestimmten drei Jahre, oder von der, zu der Ausstellung der in den Punkten 1 und 2 erwähnten Erklärungen bestimmten Frist gerechnet, das Enteignungs-, beziehungsweise Entschädigungsverfahren nicht anstrengt, so erlischt das im Sinne dieses Paragraphen ihm zustehende Enteignungsrecht.

XVI.

Baupolizeiverordnung vom 30. Dezember 1873 für Wiesbaden.

(Die Spezialverordnungen für die Stadt Wiesbaden. Wiesbaden. Limbarth 1877 I. S. 5 ff.)

---

§. 9. Für den in Folge der Korrektion der Fluchtlinien in bereits bestehenden Straßen aus der bisherigen Baustelle in die Straße fallenden Flächenraum ist von der Stadtgemeinde in der Regel Vergütung zu leisten, wogegen die durch die festgesetzte Fluchtlinie der Baustelle aus der Straße etwa zugeschnittene Fläche von dem Bauenden zu erwerben ist.

XVII.

Bauordnung für die Stadt Bremen und das engere Landgebiet vom 15. August 1883.

(Brem. Gesetzblatt 1883. S. 75 ff.)

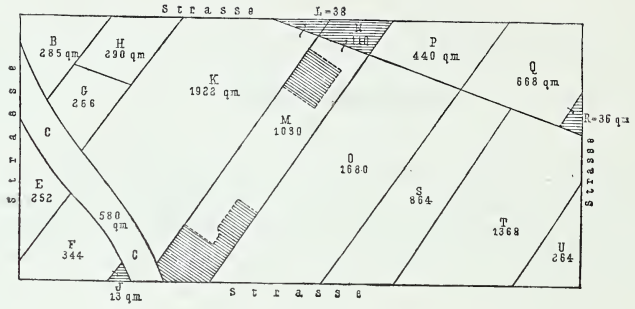
§. 15. In Betreff der an den Straßen einzuhaltenden Baulinie (Häuser- und Straßenlinie) gilt die nachstehende Bestimmung:

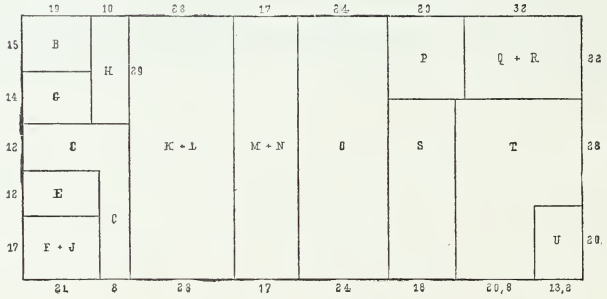
Wenn auf einem Grundstück, welches an eine bestehende Straße grenzt, ein Bauwerk neu errichtet werden soll, mag das Grundstück bereits bebaut gewesen sein oder nicht, oder wenn ein daselbst vorhandenes Bauwerk höher gebaut oder auch nur dessen straßenwärts belegene Umfassungswand ganz oder zum großen Theil abgebrochen oder erneuert werden soll, so kann vor Ertheilung der Bauerlaubniß von der Baupolizeibehörde im Einvernehmen mit der Baudeputation die Abtretung des zur Regelung der Straßenlinie erforderlichen Grundes mit den etwa darauf befindlichen Bauwerken an den Staat gegen Entschädigung verlangt werden. Erhält bei einer solchen Regelung der Straßenlinie das zu bebauende Grundstück einen Zuwachs vom bisherigen Straßengrunde, so erhält der Staat eine Entschädigung vom Erwerber.

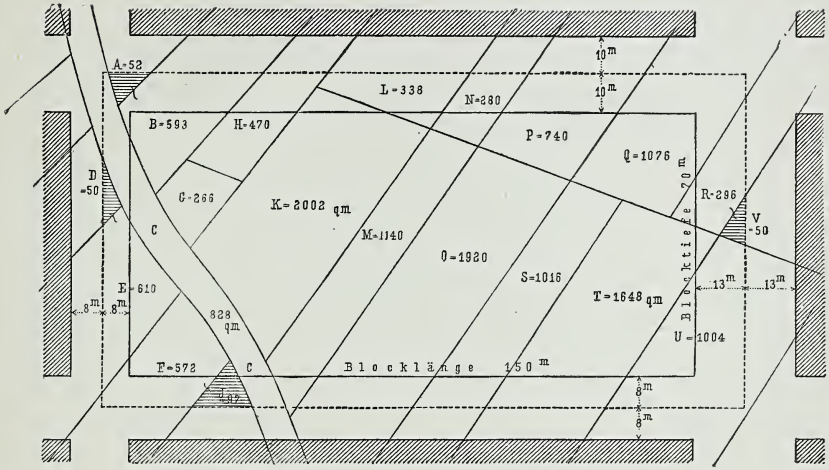
XVIII.

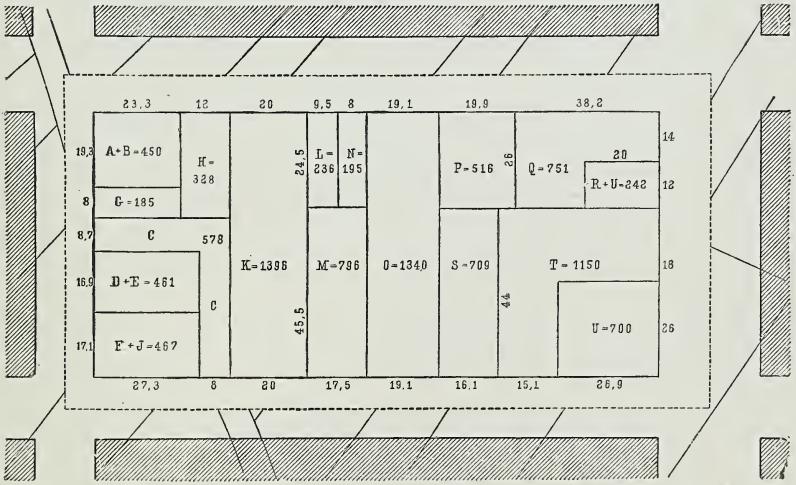
Umlegungspläne.

Die umseitig folgenden, mit Erlaubniß des Herrn Verfassers und des Herrn Verlegers dem Werke von Stübben „Der Städtebau" entnommenen Pläne bieten ein anschauliches Beispiel städtischer Umlegung. Sie betreffen ein und denselben Block und unterscheiden sich nur dadurch, daß im ersten Fall die Zusammenlegung lediglich innerhalb der Grenzen des Blocks, im zweiten Fall aber innerhalb eines erweiterten Rahmens, welcher durch die Mittellinien der den Block umfassenden projektirten Straßen gebildet wird, erfolgt ist. Stübben will in letzterem Fall die in diesen Rahmen hineinfallenden Absplisse der umliegenden Grundstücke (A, D, J, V) mit zur Umlegung ziehen. Ich halte das für ausgeschlossen, da diese Absplisse ja einen Theil des künftigen Straßengrundes bilden. Uebrigens ist die Frage nach einer gerechten und billigen Vertheilung des Beitrages zum Straßengelände theoretisch nicht ganz leicht zu lösen, — man denke an die verschiedene Breite der den Block umgebenden Straßen, an die etwaige Verschiedenheit der Frontlänge der einzelnen Grundstücke, welch' letztere doch nach §. 15 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 für den Straßenbeitrag maßgebend ist, vor und nach der Umlegung u. s. w.; — indeß scheint praktisch diese Frage keine großen Schwierigkeiten zu bieten und man wird sich daher wohl mit der Regel des §. 8 des Adickes'schen Gesetzentwurfs begnügen können.


Strasse
L=38
B
285 qm
H
290 qm
K
1923 qm
N
110
P
440 qm
Q
668 qm
G
266
C
M
1030
R=36 qm
Strasse
O
1680
E
252
S
864
580
qm
T
1368
F
344
U
264
J
13 qm
Strasse


19
10
28
17
24
20
32
15
B
H
29
P
Q + R
32
14
G
12
C
K + L
M + N
O
S
T
28
12
E
C
17
F + J
U
20
21
8
28
17
24
18
20,8
13,2


A=52
L=338
N=280
10m
10m
B=593
H=470
P=740
Q=1076
D
=50
G=266
K=2002 qm
R=296
V
=50
C
M=1140
O=1920
S=1016
E=610
T=1648 qm
13m
13m
8m
8m
828
qm
U=1004
F=572
C
Blocklänge 150 m
8m
8m


23,3
12
20
9,5
8
19,1
19,9
38,2
19,3
A+B=450
H=
328
24,5
L=
236
N=
195
P=516
26
Q=751
20
14
R+U=242
12
8
G=185
8,7
C
578
K=1396
M=796
O=1340
S=709
T=1150
18
16,9
D+E=461
C
44
45,5
U=700
26
17,1
F+J=467
27,3
8
20
17,5
19,1
16,1
15,1
26,9

Gedruckt bei Julius Sittenfeld in Berlin W.

87-B 1131

GETTY RESEARCH INSTITUTE
3 3125 01319 9266